

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68
„Am Bahnhof“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Linden und Gießen, den 28.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement (04.05.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH (04.05.2020)*
Hessen Mobil Dillenburg (24.04.2020)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (26.04.2020)*
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (27.04.2020)
Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum (14.04.2020)
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE (07.05.2020)*
Magistrat der Stadt Pohlheim (14.04.2020)
Mittelhessen Netz GmbH (20.04.2020)*
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (08.04.2020)
Ovag Netz GmbH (05.05.2020)*
Pledoc GmbH (08.04.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (29.04.2020)*
Tennet TSO GmbH (16.04.2020)
Wasserverband Kleebach (04.05.2020)*
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (22.04.2020)

Die mit * gekennzeichneten Stellungnahmen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG (13.05.2020)
Eisenbahn-Bundesamt (10.05.2020)
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (04.05.2020)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (24.04.2020)
Magistrat der Stadt Gießen, Stadtplanungsamt (24.04.2020)
NABU - Gruppe Linden (04.05.2020)
Regierungspräsidium Gießen, Dez 31 (06.05.2020)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fahrgastverband PRO BAHN Regionalverband Mittelhessen (28.05.2020)
BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (21.05.2020)
Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße – Initiative für ein grünes Linden“ (18.10.2019)
Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße – Initiative für ein grünes Linden“ (26.04.2020)
17 Bürger und Bürgerinnen

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden als Stellungnahmen der Stadt Linden beschlossen.
- (2) Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung hierzu sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

FELDMANN Architekten GmbH
Kerkrader Str. 3-5

35394 Gießen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-41387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-M(E)

TÖB-FFM-20-75772/FI

Deutsche Bahn AG (13.05.2020)

Beschlussempfehlungen

13.05.2020

Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 6B „Am Bahnhof“ der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schr. vom 03.04.20 – If -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an das Planungsbüro Stamm GmbH verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag vom 08.11.17 (UR-Nr.65/17) inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutschen Bahn AG erfolgen.
3. Mit Freistellungsbescheid vom 11.03.20 wurden die folgenden Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt:
 - Gemarkung Leihgestern, Flur 4, Flurstück 296/6
 - Gemarkung Großen-Linden, Flur 1, Flurstücke 1102/4 und 1102/12

zu 1. bis 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Bdln-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



4. Abstimmung von Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher bereits i. R. d. Bauantrages prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.). Dies gilt nicht nur für die Gebäude und Tiefgarage, sondern auch für die Lärmschutzwand etc.

1. Darstellung im Lageplan (Maßstab 1:1000)
2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze)
3. ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft)

Abstandsflächen

5. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Die DB Netz AG, Eigentümer der angrenzenden Bahnfläche, übernimmt keinerlei Abstandsflächen. Vorsorglich weist die DB Netz AG darauf hin, dass der angrenzende Bahnsteig/Bahnhofsbereich nicht als öffentliche Verkehrsfläche angesehen werden kann.

Überbauung

6. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baudurchführungsvereinbarung

7. Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Standsicherheit

8. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Gefährdung des Bahnbetriebes

9. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72,

zu 4. bis 24.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.



3/8

10. DGVV Regel 101-024, DGVV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind. Ggf. wird für das Bauvorhaben eine Baudurchführungsvereinbarung erforderlich.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Fenster in Gebäuden müssen so angeordnet sein, dass ein Unterschreiten des Schutzabstandes von mindestens 3,50 m zu Oberleitungsanlagen und min. 4,10 m zu Gleismitte ausgeschlossen wird.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils mindestens 5,00 m betragen.

Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von Bebauung freizuhalten.

Der Oberleitungsrisbereich (4,00 m von Gleismitte) ist von Bebauung (auch Zaunanlagen) auszuschließen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Eingesetzte Kräne (wenn durch den Schwenkbereich, unabhängig von einer Schwenkbegrenzung, die Möglichkeit besteht mit der Oberleitung in Berührung zu kommen) müssen bahngeerdet werden. Hierzu ist dann eine Krananweisung mit DB Netz zu erstellen.

Wird gleisseitig „im Rissbereich der Oberleitung (4,00 m von Gleismitte)“ ein Gerüst aufgebaut, ist dies durch eine DB Netz zugelassene Fachfirma zu erten.



4/8

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

DB Netz AG
I.NP-MI-D-FFM (IO)
Frankfurter Str. 20
35392 Gießen

Tel.: 0641 701-475 Herr Flaman

11. **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**

TK-Anlagen und-kabel

Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Es ist ein Sicherheitsabstand von 1 Meter (Femmeldekabel zur angefragten Fläche) einzuhalten.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2019023407 den Termin zur TK-Kabeleinweisung mit. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices Essen
Tel.: 069 265-26449
Fax: 069-26091-3776
E-Mail: DB.KT.Dokumentationsservices-Essen@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Das Merkblatt sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
Alfred-Herrhausen-Allee 3-5
65760 Eschborn

Tel.: 069 265-26449
Fax: 069-26091-3776

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

12. **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG
LNP-MI-D-FFM (IO)
Frankfurter Str. 20
35392 Gießen

Tel.: 0641 701-475 Herr Flaman

13. **Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgewor-

fen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Die geplante Blendschutzmauer in Höhe von 0,80 m ist als Abgrenzung zum Bahngelände nicht ausreichend. Hier ist eine zusätzliche höhere Einfriedung erforderlich.

Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken

Im Bereich von Kinderspielplätzen / Sportanlagen muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

14. **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

15. **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

16. **Zugewegung zu den Bahnanlagen**

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.



17. **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
18. **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
19. **Vorflutverhältnisse**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
20. **Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
21. **Funknetzbeeinflussung**
Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

22. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige



8/8

Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

23. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

24. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

13.05.2020

13.05.2020

X 
i. V.

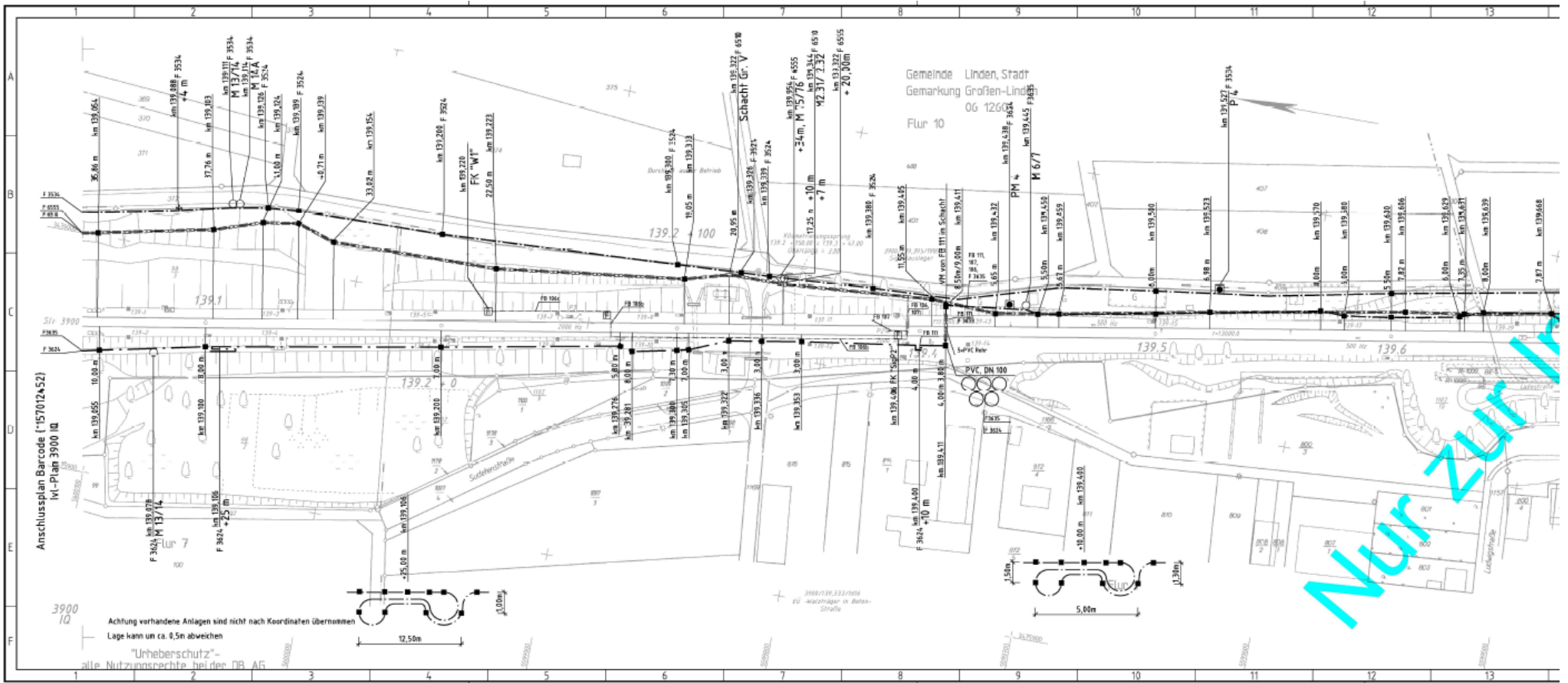
X i. A. Fischer

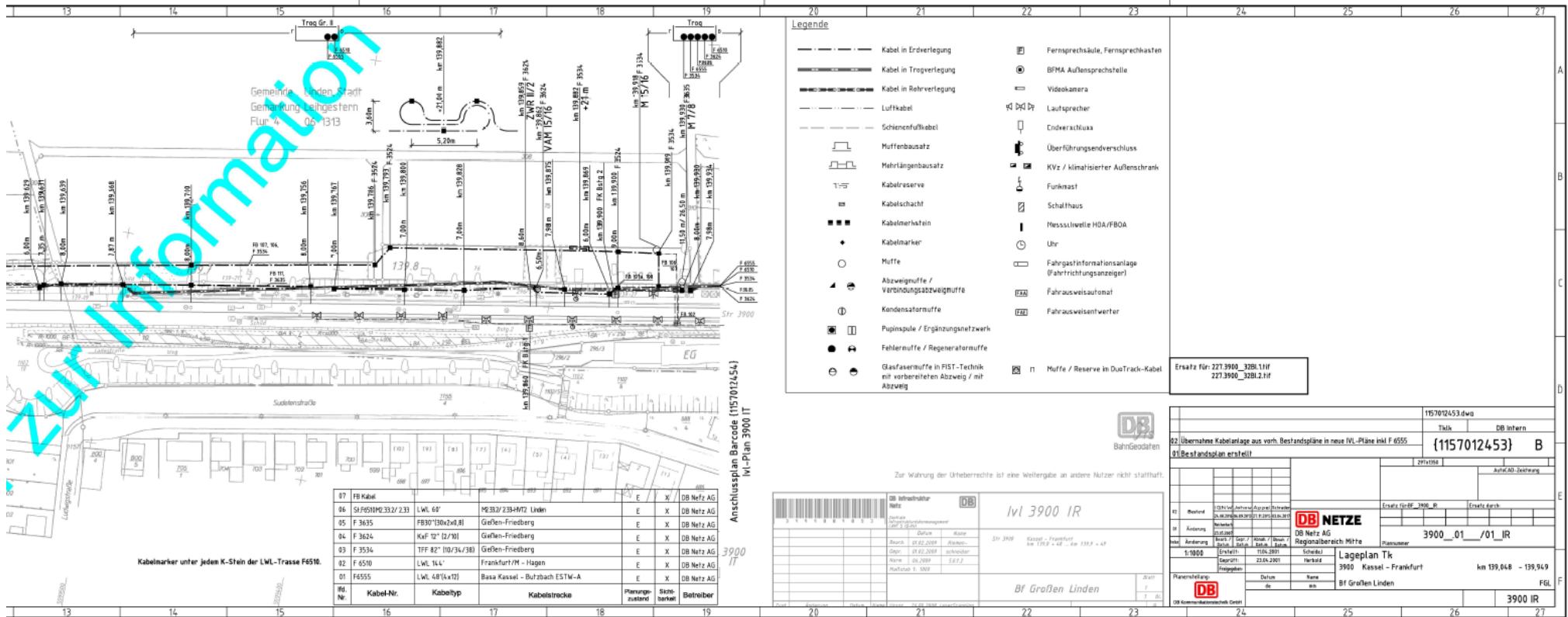
Signiert von: Dennis Trobisch

Signiert von: Martina Fischer

Anlagen: 3 Kabellagepläne KT
Kabelmerkblatt
Empfangsbestätigung

Seiten 11-14: Anlagen zur Stellungnahme der DB Netz AG (Kabellagepläne)





Zur Information

Kabel-Nr.	Kabeltyp	Kabelstrecke	Planungs-zustand	Skizzen-zustand	Betreiber
07	FB Kabel				DB Netz AG
06	SI F650/HQ 332/233	M232/234+72 Linden	E	X	DB Netz AG
05	F 3635	FB30/130x2x4,81	Gießen-Friedberg	E	DB Netz AG
04	F 3624	Kaf 12" (12/90)	Gießen-Friedberg	E	DB Netz AG
03	F 3534	TFP 82" (10/34/38)	Gießen-Friedberg	E	DB Netz AG
02	F 6510	LWL 144"	Frankfurt/H - Hagen	E	DB Netz AG
01	F6555	LWL 4814x12	Basa Kassel - Butzbach EST M-A	E	DB Netz AG

- Legende**
- Kabel in Erdverlegung
 - Kabel in Trogrverlegung
 - Kabel in Rohrverlegung
 - Luftkabel
 - Schienenfüllkabel
 - ☐ Muffenbausatz
 - ☐ Mehrängenbausatz
 - ☐ Kabelreserve
 - ☐ Kabelschacht
 - ☐ Kabelmarken
 - ☐ Muffe
 - ☐ Abzweiggrube / Verbindungsabzweiggrube
 - ☐ Kondensatorgrube
 - ☐ Pupinspule / Ergänzungnetzwerk
 - ☐ Fehlermuffe / Regeneratormuffe
 - ☐ Glasfasermuffe in FISt-Technik mit vorbereiteten Abzweig / mit Abzweig
 - ☐ Fernsprechsäule, Fernsprechkasten
 - ☐ BFMA Außensprechstelle
 - ☐ Videokamera
 - ☐ Lautsprecher
 - ☐ Coderachtklapp
 - ☐ Überführungsendverschluss
 - ☐ KVz / Klimatisierter Außenschrank
 - ☐ Funkmast
 - ☐ Schallhaus
 - ☐ Messsilhouette HOA/FBOA
 - ☐ Uhr
 - ☐ Fahrgastinformationsanlage (Fahrrichtungsanzeiger)
 - ☐ Fahrausweisautomat
 - ☐ Fahrausweisentwerter
 - ☐ Muffe / Reserve in DuoTrack-Kabel

Ersatz für: 227.3900_328L.11f
227.3900_328L.2.1f

Zur Wahrung der Urheberrechte ist eine Weitergabe an andere Nutzer nicht statthaft.

DB Bahngesellschaften

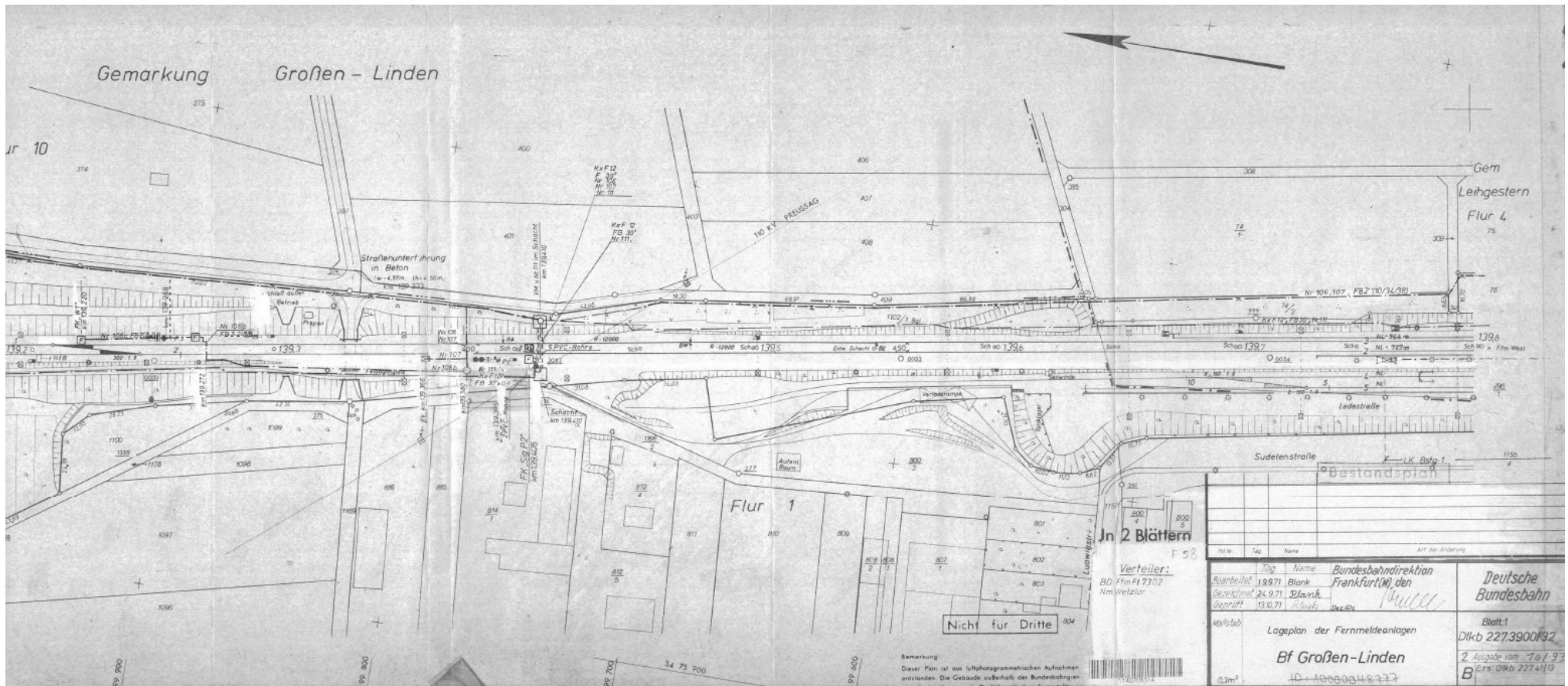
DB Netz

IVL 3900 IR

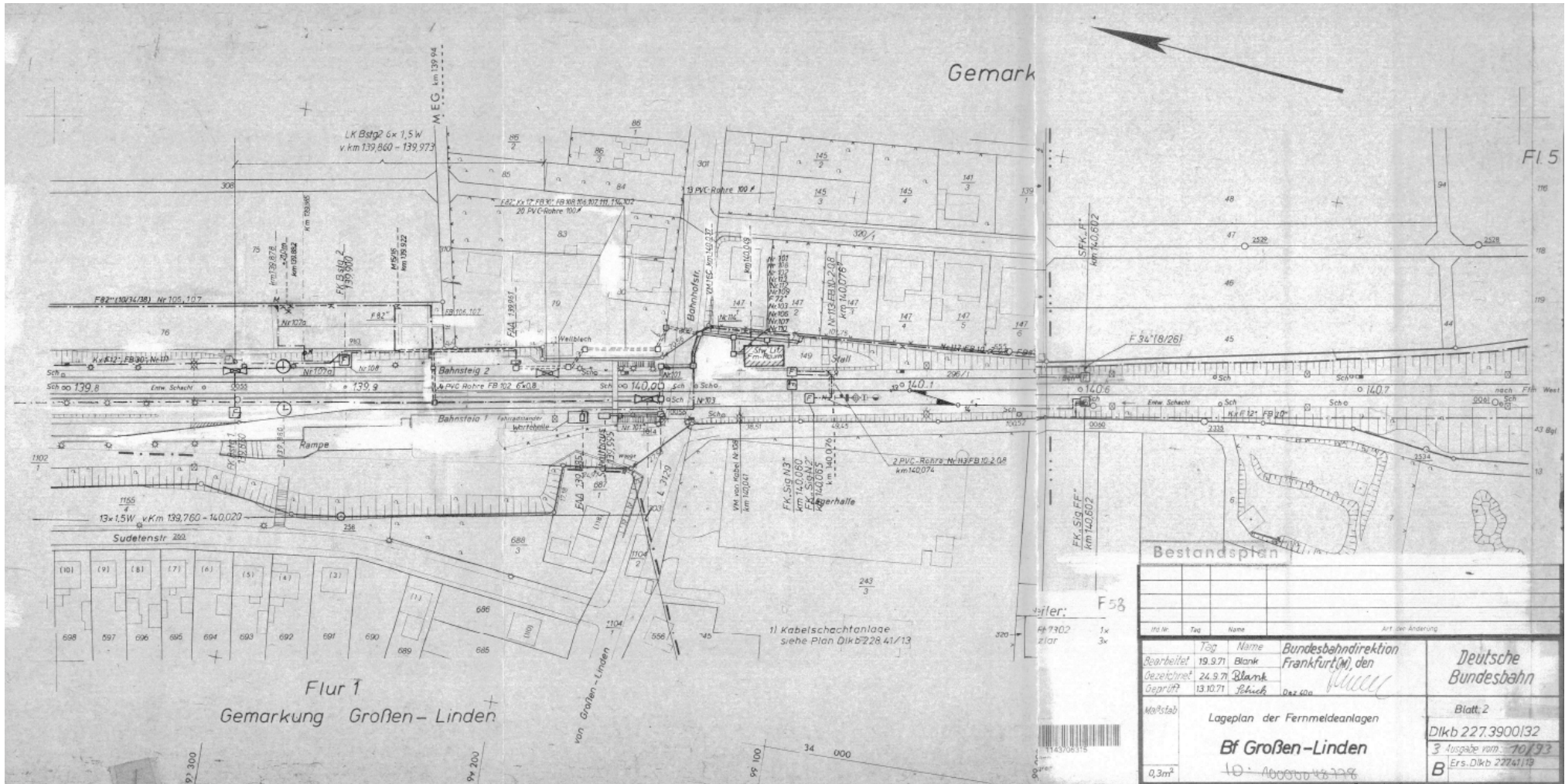
Str. 2909 Kassel, Frankfurt
km 139,048 - km 139,949

Bf Großen Linden

1157012453.dwg		Titel		DB Intern	
02 Übernahme Kabelanlage aus vorh. Bestandspläne in neue IVL-Pläne inkl F 6555		1157012453		B	
01 Bestandsplan erstellt		29.11.2004		Aut./M. Zeichnung	
01 Werkstoff		139,048 - km 139,949		Ersatz für: 227.3900_328L.11f	
01 Änderung		29.11.2004		Ersatz durch:	
01/1908		1157012453		3900_01_01_IR	
Planerstellung:		Datum		Name	
DB Kommunikationstechnik GmbH		23.05.2003		Hertel	
		3900 Kassel - Frankfurt		km 139,048 - 139,949	
		Bf Großen Linden		FGL	
				3900 IR	



1956		Name		Art der Änderung	
Bearbeitet	19.9.71	Blank	Bundesbahndirektion Frankfurt (M) den		
Gezeichnet	24.9.71	Blank			
Benutzt	13.10.71	Blank			
Maßstab	Lageplan der Fernmeldeanlagen				
Bf Großen-Linden					
40-10000048333					
				Blatt 1	
				Dlkb 2273900/92	
				2 Ausgabe vom 21.7.93	
				B Ers. Dtlb 2274119	



Bestandsplan			Art der Änderung	
Nr.	Tag	Name		
Bearbeitet	19.9.71	Blank	Bundesbahndirektion Frankfurt(M), den	
Gezeichnet	24.9.71	Blank	Deutsche Bundesbahn	
Geprüft	13.10.71	Blank	Blatt 2	
Merkmal			Blatt 2	
Lageplan der Fernmeldeanlagen			DlkB 227.3900/32	
Bf. Großen-Linden			3 Ausgabe vom: 10/77	
10. Abschn. 4.778			B Ers. DlkB 2274119	



Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

FELDMANN architekten
Kerkrader Str. 3-5
35394 Gießen

Bearbeitung: Horst Clößner
Telefon: +49 (69) 238551-141
Telefax: +49 (69) 238551-9186
E-Mail: cloessnerh@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 10.05.2020

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55141-551pt/369-8236#011

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“, Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 47 Abs. 1. BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 03.04.2020
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 07.04.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

1.
 - Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).
2.
 - Zu 1.4 der Begründung zum Bebauungsplan:
Durch die vorgenannte Stelle der Deutschen Bahn AG ist eine Aussage erforderlich, ob diese Einschätzung geteilt wird.

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main
Tel.-Nr. +49 (69) 238551-0
Fax-Nr. +49 (69) 238551-9186
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Eisenbahn-Bundesamt (10.05.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Bahn AG ist ebenfalls an dem vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird auf den im Regionalplan Mittelhessen 2010 angesprochenen Ausbau des Streckenabschnitts Kassel - Marburg - Gießen - Frankfurt am Main und die im Bundesverkehrswegeplan 2030 für den Streckenabschnitt Wetzlar - Gießen - Friedberg angesprochene Netzverdichtung hingewiesen.

Die Deutsche Bahn AG teilte am 16.06.2020 auf telefonische Anfrage mit, dass an ihrer Stellungnahme vom 13.05.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auch die beiden für Planung und Strecke zuständigen Fachdienste der DB Netz AG beteiligt waren. Bedenken wurden von dort keine vorgetragen.

- 3.
- Zu 2 der Begründung zum Bebauungsplan:
Das angesprochene Freistellungsverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen (Freistellungsbescheid vom 11.03.2020, Az.: 551pf/137-2018#018).

Zu Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Clößner
(elektronisch in DOWEBA)

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 19: Freistellungsbescheid mit Abgrenzungskarte

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 24.04.2020
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name:	Sabrina Rest
	Telefon:	0641-9390 1720
	Fax:	0641-9390 1508
	E-Mail:	Sabrina.Rest@lkgi.de
	Gebäude:	Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen
	Raum:	B 203

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause



Ihr Zeichen
BLP20/11

Ihre Nachricht vom
14.04.2020

Unser Zeichen
VII-360/301/12.01/20-285
Jo/Re

Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ und Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

1. Landschaftsbild

Das rd. 2,15 ha große zur Ansiedlung von Gewerbe vorgesehene Plangebiet liegt auf der Westseite der Main-Weser-Bahn. Das geplante Vorhaben umfasst 0,2 ha Gewerbegebiet und 1 ha Wohngebiet. Insgesamt sind acht durch Zwischenbauten verbundene Mehrfamilienhäuser geplant. Der Geschossaufbau setzt sich aus einem Garageschoss, drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zusammen. Im Ausschnitt des Städtebaulichen Konzeptes wird zudem von einem vier- bis fünfgeschossigem Aufbau ausgegangen (S.7, Begründung Vorentwurf).

Durch diese großvolumige Bebauung, sind die Eingriffe in das Landschaftsbild vertieft zu analysieren. Insbesondere eine Visualisierung der Gebäudefront mit Blick von dem östlich angrenzenden Feldflurbereich wäre wünschenswert.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (24.04.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 19

Sind für das Gebäude große Glasflächen vorgesehen, ist u.a. mit Verspiegelungen zu rechnen. Hier sollten eingriffsminimierende Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen werden.

2. Lichtimmission

Um schädliche Umweltauswirkungen (insb. für Insekten) durch Lichtimmission zu minimieren, sollte eine nachhaltige Außenbeleuchtung in Betracht gezogen werden.

3. Grünfläche

Betroffen von dem Bauvorhaben ist darüber hinaus auch eine mit reichlich Gehölzen bestandene Grünfläche mit Kleingärten, die im Bebauungsplan von 2003 als „private Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland“ ausgewiesen ist. In Kapitel 4.2 (S.12, Begründung Vorentwurf) wird diesem Grünstreifen eine ortsbildprägende Funktion zugeschrieben. Weiterhin ist unter Kapitel 3 der Begründung beschrieben, dass die vorhandene Grünfläche als solche erhalten bleiben soll. Dies zeigt auch der Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Konzept auf Seite 7.

Diesen Angaben steht jedoch entgegen, dass bei der vorgesehenen Planung im Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ keine dieser Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden. In Kapitel 4.4 sind stattdessen für diesen Bereich 70% der Fläche als Blumenwiese vorgesehen. Lediglich 20% der Fläche soll mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt werden.

Mit der vorgesehenen Planung kann die beschriebene ortsbildprägende Funktion nicht erhalten werden. Auch sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Gehölze weisen ein hohes Habitatpotenzial für die Tiergruppen Fledermäuse, Avifauna und Haselmaus auf.

Darüber hinaus sind Nachteile für das Lokalklima nicht auszuschließen, wenn die Bestandsbäume nicht erhalten bleiben können. Dies ist auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels ungünstig.

Bestandsprägende (Höhlen-)Bäume sollten daher zumindest vereinzelt, auf dieser Fläche zum Erhalt festgesetzt werden. Um das Landschaftsbild langfristig wieder herzustellen und um die Gebäude einzugrünen ist von einer 70%igen Nutzung der Fläche als Blumenwiese abzusehen. Stattdessen sollten 90% der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden.

4. Bahndamm

Neben den sich auf der Fläche befindenden Gehölzen ist der teilweise im Plangebiet befindliche Bahndamm von dem Bauvorhaben betroffen. Dieser stellt ein hohes Habitatpotenzial für Reptilien (insb. Schlingnatter und Zauneidechse) und für gesetzlich geschützte Arten der Gruppe Heuschrecken (insb. Blauflügelige Ödlandschrecke) dar.

zu 1.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Eine Landschaftsbildanalyse ist nicht erforderlich, da der noch herzustellende Baugrund nur geringfügig über dem Niveau der bahngleichen ehemaligen Erzverladung ansetzt und die Bahnanlagen hier, auch von der Ostseite her betrachtet, in einem deutlichen Einschnitt liegen. Auf der Ostseite der Bahnanlagen schließen zudem zunächst umfangreich eingegrünte Klein- und Freizeitgärten an, auf die bis zum oberen Viadukt mehrere Meter hohe Laubgehölze folgen. Eine Fernwirkung, die geeignet wäre, das Landschaftsbild im Sinne einer Beeinträchtigung für den Durchschnittsbetrachter zu verändern, ist nicht zu erwarten.

Dem Vogelschlag kann dadurch entgegengewirkt werden, dass die Fenster für Vögel durch Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellen und kontrastreiche Markierungen sichtbar gemacht werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aufgenommen.

zu 2.: Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie betrifft nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort in die Abwägung eingestellt.

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bäume wurden zwischenzeitlich einzeln bewertet und, soweit sie erhaltenswert sind, eingemessen. Sie werden, soweit möglich, im Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ zum Erhalt festgesetzt. Die Grünfläche entlang der Sudetenstraße verbleibt mit Ausnahme der Zugänge und der Zufahrt zu der geplanten Bebauung im Eigentum der Stadt Linden. Die Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Nur in einem nördlichen Abschnitt wird auch die Anlage von Grabgärten zugelassen.

Im Rahmen der Belange des Artenschutzes ist ein Artenschutz-Fachbeitrag für das Plangebiet und seine Umgebung mit zu erhebenden Daten zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Haselmaus und Heuschrecken anzufertigen. Insbesondere zur Schlingnatter sind entsprechende Vorkommen in enger Nachbarschaft bereits bekannt.

Weiterhin ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen, entsprechende Ausgleichsflächen sind auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Christian Jockenhövel

zu 4.: Den Anregungen wird entsprochen.

Der Umweltbericht ist lt. § 2a BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich. Der Umweltbericht mit Artenschutzprüfung liegt inzwischen vor. Untersucht wurden die Tierartengruppen bzw. Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterling, Feldhamster, Haselmaus, Libellen und Heuschrecken.

Nachgewiesen wurden u.a. die Vogelarten Stieglitz, Bluthänfling, Haussperling, Gartengrasmücke und Klappergrasmücke sowie Fledermäuse. Hinzu kommt das potenzielle Vorkommen von Reptilien.

Die Untersuchung wird der Unteren Naturschutzbehörde mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

Mit der vorliegenden Planung würden die neuen Grundstücksgrenzen bis 5,70m an die vorhandenen Gleisanlagen heranrücken. Im Zuge eines möglichen drei- oder vierspurigen Ausbaus der Main-Weser-Bahn sehen wir im Regionalplan Mittelhessen 2010, Grundsatz 7.1.1-3 (Z) ein Konfliktpotenzial. In der Begründung zu diesem heißt es zur Main-Weser-Bahn (Kassel - Gießen - Frankfurt am Main):

„Die für Mittelhessen wichtigste Relation Kassel - Gießen - Frankfurt am Main ist ab Marburg, insbesondere aber ab Gießen südwärts überlastet und ausbaubedürftig. Es ist dringend erforderlich, die Kapazitäten zu erweitern, die Strecke für höhere Geschwindigkeiten auszubauen sowie langsamen und schnellen Verkehr zu trennen. Daher ist der Bau eines dritten und vierten Gleises von Frankfurt am Main/Bad Vilbel zumindest bis Gießen notwendig (vgl. LEP 2000, S. 31).“

In Ihrer Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Bahnhof“ gehen Sie unter Punkt 1.4 auf die angesprochene Problematik ein. Unserer Ansicht nach ist die im Flächennutzungsplan östlich der Gleisanlagen als „geplante Bahnanlagen“ ausgewiesene Fläche für einen zukünftigen Ausbau nicht ausreichend. Wir ersuchen Sie daher, den Nachweis der Umsetzungsfähigkeit östlich der Bahn zu erbringen oder das Plangebiet insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Grundstücksgrenzen in seiner östlichen Ausdehnung zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Verfügung des Eisenbahnbundesamtes datiert auf den 11.03.2020.

An der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 13.03.2020 waren auch die für „Planung“ und „Strecke“ zuständigen Fachabteilungen der DB Netz AG beteiligt. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Schließlich wurde ein Regelquerschnitt erarbeitet, der zeigt, dass im Bedarfsfall beidseitig des Bestandes jeweils noch ein Gleis angeordnet werden kann. Die hierfür erforderliche geringfügige Verschiebung der Baugrenzen wird im Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ berücksichtigt.



NABU Linden

.35440 Linden

Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Straße 3-5
35394 Gießen

04. Mai 2020

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ und Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben mit Planunterlagen vom 03.04.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu oben genanntem Belang.

Aus unserer Sicht als Vertreter des Naturschutzes äußern wir grundsätzliche Kritik an dem Vorhaben.

1. Aktuell ist der beplante Bereich ein ökologisch wertvolles und reich strukturiertes Mosaik verschiedener Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Fläche bietet Steilhänge, Ebenen, Ruderal- und Sukzessionsflächen, Wiesen, Kleingärten und alten Baumbestand. Sie ist Teil eines den gesamten Bahnstreckenverlauf außerhalb und innerhalb von Linden begleitenden „Grünstreifens“. Dieser ist eine wesentliche und komplexe Leitlinie im Biotopverbund. Durch die geplante massive Bebauung würde dies, trotz des Ansatzes im Laufe der Vorplanungen mit abmildernden Maßnahmen wie Dachbegrünung und partielle Grünanlagen auf der Westseite, auf langer Strecke unterbrochen und eine massive Sperre für viele Arten bedeuten, die diese Leitlinie nutzen und dort leben. Unterstützt sehen wir uns in unserer Einschätzung durch eines der jüngst für das Projekt „Linden 2036“ definierten Ziele, das entlang der Bahnstrecke ein „grünes Band“ vorsieht. Auch im aktuellen Landschaftsplan wird die überplante Fläche im Schutz- und Entwicklungskonzept als wertvolle Biotopfläche und schutzwürdiger Lebensraum beschrieben. Dies stimmt mit unserer Ansicht überein und widerspricht den Planungen des Bauvorhabens. Übergeordnete Planungen sehen hier keine Bebauung vor, sie beschreiben an der Stelle vielmehr unversiegelte Lebensräume.
2. Zu Ihrem Begründungstext zum Vorentwurf mit Planungsstand 23.03.2020 und der Planungskarte nehmen wir wie folgt Stellung:
4.2.4 S. 12 bzw. 2.3.2 der Textlichen Festsetzungen des B-Plans und 4.4 S. 13:
Die Grünflächen (außer dem Bouleplatz) werden als Parkanlage definiert mit einem Anteil von 70% als Blumenwiese. Hier wird nicht benannt, dass es sich um einheimische Blütenpflanzen handeln

NABU - Gruppe Linden (04.05.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird nicht in Abrede gestellt, dass sich im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes resp. des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ verschiedene Grünstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit befinden. Allerdings sind diese nicht Ergebnis einer gezielten Gestaltung, sondern resultieren aus der Aufgabe der früheren Erverladung und dem Rückbau der zugehörigen Gleisanlagen, Ladestraßen usw. sowie der Aufgabe der ursprünglich dem Anbau von Obst und Gemüse zur Selbstversorgung dienenden Gärten entlang der Sudetenstraße. Das Ergebnis der un gelenkten Sukzession ist abzuwägen mit dem Auftrag zur Stärkung der Innenentwicklung, wie sie der Bundesgesetzgeber u.a. in den BauGB-Novellen 2013 und 2017 formuliert hat.

Auch die Stadt Linden ist sich ihrer Verantwortung für die Freihaltung des Außenbereiches mit seinen vielfältigen Funktionen für den Klimaschutz, den Natur- und Artenschutz, den Wasserhaushalt und die Landwirtschaft bewusst. Die Stadt konzentriert sich daher in Übereinstimmung mit dem „Gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept“ auf die Aktivierung von Innenentwicklungsmöglichkeiten.

Der Standort am Bahnhofpunkt eignet sich aufgrund seiner Ansprache als gewerbliche Konversionsfläche, seiner Nähe zu den Haltestellen des ÖPNV sowie den öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Stadtzentrum für eine Bebauung.

Die Vernetzung von Freiflächen, im Stadtentwicklungskonzept als „grünes Band“ bezeichnet, steht hierzu nicht im Widerspruch. Schon der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ hat gezeigt, dass östlich entlang der Sudetenstraße bis zum Bouleplatz eine Parkanlage verbleiben sollte, die in das Netz der Freiflächen hätte einfließen können. Aufgrund der im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegen eine parkartige Umgestaltung der vorhandenen Gehölzstruktur vorgebrachten Bedenken bleibt die Heckenstruktur entlang der Sudetenstraße mit Ausnahme der Zugänge und der Zufahrt zu der geplanten Bebauung im Eigentum der Stadt Linden. Bei den drei südlichen Abschnitten wird eine flächenhafte Festsetzung „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ aufgenommen, in dem nördlichen Abschnitt wird auch die Anlage von Grabgärten zugelassen. Zu der in der Stellungnahme befürchteten „massiven Sperre“ wird es daher nicht kommen.

soll. In Anbetracht der im Handel auch verfügbaren Blumenmischungen mit einem für einheimische Insekten ungeeigneten Blütenangebot, betonten wird, dass hier einheimische Blumen/Kräuter einzusäen und langfristig zu erhalten sind durch geeignete Pflege/Bewirtschaftung; d.h. keine Entwicklung zu einem artenarmen Rasen.

3. Lediglich 20 % der Fläche sollen einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubgehölzarten alter Bauerngärten gewidmet werden. Wie aus der Plankarte hervorgeht ist lediglich im südlichen Bereich der Erhalt von Bäumen vorgesehen. Und im Text wird eine Verfüllung zur Angleichung der Geländehöhe an die Höhe der der zukünftigen Grundstücksfreiflächen benannt. Daraus geht für uns eindeutig hervor, dass der ältere wertvolle Baumbestand, insbesondere an und oberhalb der nördlichen Einbuchtung des langen Hanges, vernichtet werden soll. Dies ist aus Natur- und Umweltschutzsicht untragbar. Die Bäume dort sind gesund und waren auch im vergangenen Sommer gut belaubt, während im Wald und andermorts Bäume deutlich Trockenheitsschäden aufwiesen oder gar abgestorben waren. Jeder Baum der dort steht, ist für uns und die Natur wichtig und erhaltenswert und kann durch Neuanpflanzungen nicht ersetzt werden. Auch einer Verfüllung des Hanges – speziell in der Bucht in der „Verlängerung der Ludwigstraße“ werden wir nicht zustimmen. Hierdurch würde die Biotopvielfalt weiter gemindert und eben benannte Baumbestände schädigen.
4. Die übrigen 10 % der „Parkanlage“ - sollen diese dem ggf. einzurichtenden und auf der Fläche zugelassenen Kleinkinderspielfeld dienen? Dies geht aus den Angaben nicht hervor.
5. Die unmittelbar anschließenden Grundstücksfreiflächen können zu 70% mit nicht einheimischen Pflanzenarten bepflanzt werden. Dieses Angebot hat sicherlich Auswirkungen auf den eben behandelten Bereich. Eine Abgrenzung wird sich in der Realität kaum einhalten lassen und ist für diejenigen die die „Parkanlage“ bewirtschaften sollen, sicherlich kaum nachvollziehbar.
6. Positiv bewerten wir, dass künstliche „Steinwüsten“ in den Planungen ausgeschlossen werden.
7. Abschnitt 7 S. 14 – Wir gehen davon aus, dass im noch ausstehenden Umweltbericht Flora und Fauna realistisch erfasst und die Ergebnisse unter ökologischen Aspekten und gesetzlichen Vorgaben bewertet und berücksichtigt werden. Dies schließt (potenzielle) Vorkommen von Haselmaus und Schlingnatter mit ein.
8. Insgesamt schätzen wir die Veränderungen der aktuellen Biotopvielfalt bei Umsetzung der Vorgaben gemäß Bebauungsplan als gravierend negativ ein und stimmen aus naturschutzfachlicher Sicht dem Vorhaben nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag des Naturschutzbund Deutschland Hessen e. V.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Blumenwiese wird nur im Bereich der Grundstücksfreiflächen des Allgemeinen Wohngebietes angelegt. Es wird sich um einheimische Blütenpflanzen handeln. Die Pflegemaßnahmen werden entsprechend gewählt.

zu 3.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Bäume wurden zwischenzeitlich im Einzelnen bewertet und, soweit sie erhaltenswert sind und erhalten werden können, eingemessen. Diese Bäume werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ zum Erhalt festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 3. verwiesen.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da Wohnaußenbereiche nur auf der Westseite der geplanten Bebauung angelegt werden können, soll hier zumindest eine kleine Teilfläche den Kindern der künftigen Bewohner zum Spielen und den Bewohnern zum Auftakt zur Verfügung gestellt werden. Dies wird in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ nochmals hervorgehoben.

zu 5.: Den Bedenken wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgeholfen.

Die bewährte Vorschrift, dass 30% der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind, wird dort beibehalten. Ein weitergehender Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer ist nicht begründbar. Rein theoretisch können dann zwar 70% der Grundstücksfreiflächen mit nicht einheimischen Pflanzenarten bepflanzt werden. Hierzu wird es aber nicht kommen, da die Grundstücksfreiflächen auch dem Spiel und dem Aufenthalt im Freien dienen und erfahrungsgemäß als Rasenflächen angelegt werden.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung betrachtet alle relevanten Strukturen und Arten. Er wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen und kann während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von jedermann eingesehen werden.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Feldmann Architekten
Kerkrader Straße 3-5

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/12-2013/3
Dokument Nr.: 2020/383905

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgl.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 06. Mai 2020

**Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Bahnhof“
im Stadtteil Großen-Linden**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 03.04.2020, hier eingegangen am 07.04.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Planvorhaben sollen auf einer innerörtlichen, rd. 2,1 ha großen Fläche entlang der Schienenstrecke der Main-Weser-Bahn u.a. Wohnbauflächen ausgewiesen und damit der Bau von Mehrfamilienhäusern vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* sowie im Bereich der Bahnanlagen als *Fernverkehrsstrecke Bestand* dar.

1. Die Planung entspricht grundsätzlich Ziel 5.2-5 RPM 2010, wonach vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken ist. Durch die unmittelbare Lage entlang einer bestehenden Fernverkehrsschienenstrecke

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgl.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do: 08:00 - 18:30 Uhr
Freitag: 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (06.05.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 25

ergeben sich jedoch besondere Anforderungen im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (vgl. Grundsatz 5.2-6 RPM 2010). Laut Planunterlagen ist eine Schallimmissionsprognose beauftragt, die Ergebnisse sollen Eingang in die Planung finden, indem entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Prognose ist im weiteren Verfahren vorzulegen.

2. Gemäß Ziel 7.1.1-1 RPM 2010 ist das bestehende Schienennetz (einschließlich bestehender Haltepunkte) für den Fern- sowie den Regional- bzw. Nahverkehr zu sichern und bedarfsgerecht zu modernisieren bzw. auszubauen. Die in der Regionalplankarte ausgewiesenen Fernverkehrs- sowie Regional- bzw. Nahverkehrsstrecken Bestand schließen unabhängig von den im Einzelfall noch durchzuführenden fachgesetzlichen Verfahren im räumlich eng begrenzten Bereich ihres Verlaufes andere, der Funktion als Schienenstrecke entgegenstehende, Raumansprüche aus, um die Option für Ausbaumaßnahmen zu erhalten (Ziel 7.1.1-2 RPM 2010). Für die hier betroffene Fernverkehrsstrecke der Main-Weser-Bahn ist gemäß Ziel 7.1.1-3 RPM 2010 der Bau eines 3. und 4. Gleises vorgesehen. Um die räumlichen Voraussetzungen für Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, ist folglich die unmittelbare Umgebung der Trasse von entgegenstehenden Raumnutzungen – insbesondere von Hochbauten sowie weiteren baulichen Anlagen – freizuhalten. Zwar wird in den Planunterlagen dargelegt, dass der FNP der Stadt Linden bereits östlich der bestehenden Schienenstrecke „geplante Bahnanlagen“ für den Ausbau eines dritten Gleises darstellt und damit der Bebauungsplan einem Ausbau nicht entgegenstehe. Ob der Bau eines dritten und ggf. vierten Gleises jedoch östlich oder westlich der bestehenden Bahntrasse erfolgen wird, kann bislang nicht beurteilt werden. Daher sind auf beiden Seiten der Trasse entsprechende Bereiche freizuhalten; im östlichen Bereich des geplanten Geltungsbereichs umfasst dies insbesondere die ehemaligen Gleisanlagen (in der Plankarte offenbar als linienförmige Signatur dargestellt, jedoch nicht erläutert).

In der vorliegenden Form ist die Planung daher nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

3. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

4. Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Schallimmissionsgutachten wird Oberen Landesplanungsbehörde zur Prüfung vorgelegt.

zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bundesverkehrswegeplan 2030 sieht für den Abschnitt Wetzlar-Gießen (Bergwerkswald)-Friedberg eine „Blockverdichtung“ vor. Hintergrund ist die Entlastung des Mittelrheintals in der Verbindung vom Mittelmeer zur Nordsee (Mailand-Rotterdam). Der Bau zusätzlicher Gleise ist nach Auskunft der DB Netz AG nicht geplant.

Ein Ausbau der Main-Weser-Bahn im Streckenabschnitt des Regierungsbezirks Mittelhessen ist im Bundesverkehrswegeplan nicht enthalten.

Von HS Ingenieure, Linden, wurde dennoch ein Regelquerschnitt erarbeitet, der zeigt, dass im Bedarfsfall beidseitig des Bestandes jeweils noch ein Gleis angeordnet werden kann. Die hierfür erforderliche geringfügige Verschiebung der Baugrenzen wird im Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ berücksichtigt.

Diese Informationen wurden an die Obere Landesplanungsbehörde weitergegeben. Die Obere Landesplanungsbehörde hat hierzu mit E-Mail vom 23.06.2020 folgende ergänzende Stellungnahme abgegeben: „Unabhängig von der Frage, ob derzeit seitens der Deutschen Bahn AG konkrete Planungen für den Bau eines dritten und vierten Gleises entlang der Main-Weser-Bahn im Bereich Großen-Linden bestehen, formuliert der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 das Ziel, die räumlichen Voraussetzungen für einen eventuellen späteren Ausbau zu gewährleisten.“

Die beiden Querschnittsdarstellungen zeigen, dass der Bau eines 3. Gleises - inklusive der benötigten Begleitanlagen - einen Abstand von 8,15 Metern von der Gleismitte des bestehenden westlichen Gleises benötigt. Entsprechend der Darstellung im Lageplan vom Juni 2020 sowie im B-Plan-Entwurf vom März 2020 wird dieser Bereich über die gesamte Länge von Hochbauten freigehalten, was die spätere Errichtung eines weiteren Gleises grundsätzlich erlaubt. (Unberücksichtigt sind dabei möglicherweise notwendige Lärmschutzmaßnahmen.)

Unter der Voraussetzung, dass die in diesen beiden Plänen dargestellten Gebäudegrenzen nicht weiter nach Osten verschoben werden, kann das Planvorhaben mit den Vorgaben des Regionalplans vereinbart werden.“

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

5. Da eine separate Ableitung des Niederschlagswassers nur mit sehr hohen Kosten und Aufwand möglich ist, wird der Entwässerung im Mischsystem unter den im Bebauungsplan genannten Vorgaben für das Niederschlagswasser zugestimmt.

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen den Bebauungsplan daher keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

6. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAItBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Linden einzuholen.

7. Den Hinweis in der Begründung auf eine vorgesehene Untergrundunter-suchung im Hinblick auf mögliche Altlasten

10 Altablagerungen und Altlasten

Das in den Jahren von 1843 bis 1976 abgebaute Manganerz wurde mit einer Feldbahn zu der Verladestelle nördlich des damaligen Bahnhofsgebäudes gebracht. Neben dem ehem. Bürogebäude des Wiegemeisters und dem Kohlebunker der Feldbahn (unter der Terrasse am Bouleplatz) zeugt noch die Höhenlage des Baugrundes für die Mehrfamilienhäuser des Allgemeinen Wohngebietes von der früheren Nutzung. Die Altflächen werden vor Beginn der Bebauung untersucht. Das Untersuchungsprogramm wird mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt.

nehme ich zustimmend zur Kenntnis. Ich bitte, mir ein entsprechendes Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIt-

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6. und 7.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Nach der zwischenzeitlich durchgeführten Erkundung (IGU Wetzlar, 09/2020) besteht aus umwelttechnischer Sicht aktuell kein akuter Handlungsbedarf.

Nur für den Bereich eines anhand von Luftbildern im nördlichen Bereich der Abgrabung identifizierten ehem. Tanklagers ist eine lokale Gefährdung der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Hier wird die Durchführung von orientierenden Untersuchungen empfohlen. Diese werden rechtzeitig vor Beginn der Bau-maßnahmen mit dem Dezernat 41.4 abgestimmt.

Die Untersuchung wird dem Regierungspräsidium Gießen mit Bekanntgabe der Ent-wurfsoffenlage zugesandt.

BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

8. Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Daher sind zur Erstellung des Umweltgutachtens aussagekräftige Bodenbeprobungen von einem nachgewiesenen sach- und fachkundigen Gutachter zu verrichten und hinsichtlich der Bodenfunktionserfüllungsgrade zu bewerten, da die Fläche im BodenViewer Hessen nicht beschrieben ist. Die durch das Planvorhaben verlustierten oder verminderten Bodenfunktionen sind darzustellen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufzuführen.

9. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Erosion:

10. Im Hinblick die Erosionsgefährdung bei Hanglage, die zu einer signifikanten schädlichen Bodenveränderung führen kann, sind individuelle Schutzmaßnahmen zu beschreiben.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen **(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4368)**

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben, sofern folgende Auflagen beachtet werden:

11.
 - In etwa 400 m Entfernung befindet sich der Wertstoffhof Andre Stamm Großen-Linden, an dessen Standort sowohl Abfälle zwischengelagert als auch behandelt werden. Es empfiehlt sich, den Betreiber in die zukünftige Planung, insbesondere vor dem Hintergrund immissionschutzrechtlicher Belange, einzubeziehen.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bauleitplanes darauf hingewiesen, dass es sich bei dem überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches um eine gewerbliche Konversionsfläche handelt. Für den Bau der Bahnanlagen wurde das Gelände hier um bis zu 6 Meter abgegraben. Die Abgrabung ist vor über 100 Jahren erfolgt. Natürliche Bodenprofile sind hier nicht mehr vorhanden, eine Beprobung ist damit nicht erforderlich. Davon unabhängig wird sich der Umweltbericht mit dem Thema Boden in dem erforderlichen Umfang auseinandersetzen.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Standardtext trifft auf die Bauleitplanung „Am Bahnhof“ nur eingeschränkt zu, da die vorhandenen Böden im Bereich der ehem. Erzverladung keinen natürlichen Aufbau mehr aufweisen.

Auch ist auf § 2 Abs. 4 KV hinzuweisen, der folgenden Wortlaut hat: „Soweit möglich soll eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Naturgüter, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Kompensationspflichten aus unterschiedlichen Rechtsbereichen sind soweit möglich auf derselben Fläche umzusetzen. Der Abstand vom Eingriffsort soll deshalb 50 Kilometer nicht überschreiten. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist zu minimieren. Ausgleich für Versiegelungen ist vorrangig durch Entsiegelungen zu erbringen. Befristete Eingriffe sind vorrangig nach deren Abschluss durch eine naturnahe Gestaltung der Eingriffsfläche zu kompensieren.“

Die Fundstelle besagt also nur, dass bei der Kompensationsplanung auch Bodenfunktionsverluste möglichst ausgeglichen werden sollen und dies möglichst auf der Fläche, auf der auch die Eingriffe in die Vegetation und die Tierwelt ausgeglichen werden. Diesem Auftrag trägt der Bebauungsplan Rechnung.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da, soweit erforderlich, nach der Bebauung verbleibende Höhenunterschiede selbstverständlich nach dem Stand der Technik abgefangen werden. Eine Erosionsgefährdung ist damit nicht zu befürchten.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. • Sofern im Rahmen von Erdarbeiten im Plangebiet eine Entsorgung von Gleisschotter nötig wird, sind die Richtlinie 880.4010 der Deutschen Bahn (Bautechnik; Verwertung von Altschotter) sowie der Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 28.10.2005 (Az.: II 2 100.g.08.39) zur Herbizidbelastung und -untersuchung zu beachten und anzuwenden. Der Gleisschotter darf nur über dafür zugelassene Entsorger entsorgt werden (Abfallschlüsselnummern gemäß AVV: 17 05 07* oder 17 05 08).
13. • Gleisschotter und Erdaushub sind getrennt zu lagern, zu untersuchen und zu entsorgen. Dies gilt auch für ggf. anfallende sonstige Abfälle.
14. • Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink:
https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Begründung: Gleisschotter ist häufig mit Schadstoffen belastet (z. B. Herbizide, Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK etc.). Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Unterbau und die Randbereiche der Bahnstrecke ebenfalls Belastungen aufweisen. Die Nebenbestimmungen dienen der Einhaltung der Erzeugerverpflichtungen nach den §§ 7 und 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle.
Die Zuordnung des Abfalls zu einem Abfallschlüssel erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 der Abfallverzeichnis-Verordnung.
Die Pflicht zur Getrennthaltung der Abfälle ergibt sich aus dem Getrennthaltungsgebot und Vermischungsverbot nach § 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

15. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Zur weiteren Bearbeitung wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Immissionsschutz II

16. **(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)**

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen bzgl. des Vorhabens erhebliche Bedenken durch die unmittelbare Lage zur Main-Weser-Bahn als kartierte Haupteisenbahnstrecke. Ein potentieller Lärmkonfliktpunkt wird

Der Wertstoffhof liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Nikolaus-Otto-Straße“ aus dem Jahr 2007 und ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Abstand von wie in der Stellungnahme angesprochene rd. 400 m zwischen dem Rand des Wertstoffhofes und der nächstliegenden Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes ist, zumal unter Berücksichtigung des zwischenliegend geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes, so großzügig bemessen, dass es hier keiner weiteren immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedarf.

zu 12. und 13.: Den Anregungen wird entsprochen.

Da die angesprochene Vorgehensweise dem Stand der Technik entspricht, bedarf es keiner weitergehenden Festsetzung im Bebauungsplan „Am Bahnhof“.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den Bauarbeiten werden nur qualifizierte Unternehmen beauftragt, denen das angesprochene Merkblatt bekannt ist und die dieses auch entsprechend berücksichtigen.

zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wird dem Dezernat 43.2 mit Bekanntgabe der Entwurfsunterlagen zugesandt.

wahrscheinlich durch den Bau der Mehrfamilienhäuser generiert. Die Schallimmissionsprognose ist zur weiteren Beurteilung notwendig und deshalb nachzureichen.

Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden sollte als Maßnahme des Lärmschutzes geprüft werden.

17. **Bergaufsicht**
(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

18. **Landwirtschaft**
(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zur o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und Vorsorgender Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

19. **Obere Naturschutzbehörde**
(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

20. **Bauleitplanung**
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind nachvollziehbar darzulegen.

Planziel der Bauleitplanung ist die Reaktivierung einer Gewerbebrache (ehem. Erzverladung) durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie einer Gewerblichen Baufläche im Bereich zwischen der Sudetenstraße und den Gleisanlagen der Main-Weser-Bahn am östlichen Ortsrand des Stadtteils Großen-Linden. Hierdurch sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

zu 16.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Schallimmissionsprognose wird erstellt und dem Dezernat 43.2 mit Bekanntgabe der Offenlage des Bauleitplanentwurfes zur Prüfung vorgelegt.

Der Bau von Lärmschutzwänden wurde geprüft, aber verworfen, da diese sowohl von ihrer Länge (Überstandslängen gegen seitlichen Schalleintritt erforderlich) als auch von ihrer Höhe einen massiven Eingriff in das Stadtbild darstellen würden und hinsichtlich ihrer abschirmenden Wirkung gegenüber der gewählten Kombination aus städtebaulichen Schallschutz und passiven Schallschutz keine Vorteile bringen würden.

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu bemerkt.

zu 18. und 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geplante Folgenutzung dieser Gewerbebrache entspricht zwar grundsätzlich der Intention des BauGB zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung, da eine Neu-Inanspruchnahme von bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke dadurch nicht erforderlich ist. Allerdings ist die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes direkt angrenzend an die bestehende Bahntrasse aus städtebaulicher Sicht – insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB – kritisch zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Bahnlinie, die evtl. auch noch ausgebaut wird (Planung 3./4. Gleis?), sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Das Ergebnis der beauftragten Schalltechnischen Untersuchung bleibt abzuwarten.

Die weitere Siedlungsflächenentwicklung in Linden soll nach dem wirk-samen Flächennutzungsplan der Stadt Linden (2003) im Bereich östlich der Bahnstrecke (W1 / „Nördlich Breiter Weg“) bzw. nordwestlich der Ortslage von Großen-Linden (W4) erfolgen, in diesen Bereichen sind im Flächennutzungsplan entsprechend „Wohnbauflächen (Planung)“ dargestellt. Die Wohn-siedlungsentwicklung und somit die Ausweisung von Wohnbauflächen sollte daher auch vorrangig in diesen Bereichen erfolgen.

In der Begründung wird jedoch die (bisherige) kommunale Siedlungs-flächenplanung nicht thematisiert. Eine Überprüfung dahingehend, ob das geplante Vorhaben (Bau von Mehrfamilienhäusern) auch in diesen Bereichen realisiert werden könnte, ist offensichtlich nicht erfolgt.

21.
 - In der **Plankarte** sollte zur besseren Zuordnung des Plangebietes der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ggf. in einer Über-sichtskarte gekennzeichnet werden (vgl. *Plankarte Bebauungsplan*).
22.
 - Die inhaltlichen Anforderungen an den **Umweltbericht** nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der **Anlage 1** (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestand-teil des Umweltberichtes sein.

Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.
23.
 - Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Ände-rungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:
 1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
 2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen.

zu 20.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Entwurf des Bauleitplanes wird um die angeregten Ausführungen ergänzt. Gegen die Inanspruchnahme der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen (Planung) sprechen insbesondere die Belange der Land-wirtschaft. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang darauf, dass der Bundesgesetz-geber in den vergangenen Novellen des Baugesetzbuches die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft deutlich erschwert hat. Die Flächen zwischen der Sude-tenstraße und der Main-Weser-Bahn waren in die Betrachtung einzubeziehen, nachdem absehbar war, dass sie von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Die Freistellung ist inzwischen erfolgt, der Bescheid datiert auf den 11.03.2020.

zu 21.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der zwischenzeitlich vorliegende Umweltbericht entspricht den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

24.
 - Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

25. Das Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden bei der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird auch in das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen eingestellt.

zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beteiligung der Oberen Forstbehörde war nicht erforderlich, da sich weder im räumlichen Geltungsbereich noch im Anschluss hieran Wald befindet

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung

Im Zuge der Auslegung (20.04.2020 bis 29.05.2020) des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ sind bei der Stadt 17 Stellungnahmen.

Neben den Stellungnahmen des Fahrgastverbandes PRO BAHN, Regionalverband Mittelhessen, der Fraktion von BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und der Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße - Initiative für ein grünes Linden“ handelt es sich nahezu ausnahmslos um Privatpersonen aus der näheren Umgebung des Planstandortes bzw. der Stadt Linden.

Stellungnahmen im Rahmen von Bauleitplanverfahren können Anregungen und Bedenken enthalten. Beide Begriffe setzen voraus, dass sie ein substantiiertes Vorbringen zum Gegenstand haben, dass auch zum Gegenstand einer Prüfung gemacht werden kann. Die zulässigen Stellungnahmen zu einem Bauleitplanentwurf beschränken sich nicht auf die beabsichtigten planerischen Darstellungen bzw. Festsetzungen als solche, sondern erstrecken sich auch auf deren Vollzug, weil dieser mit dem Bauleitplan untrennbar verbunden ist. Stellungnahmen ohne direkten Bezug zur Bauleitplanung sind allerdings nicht abwägungsrelevant. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden daher überprüft, inwieweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind. Aufgrund von Mehrfachnennungen wurden Themenblöcke gebildet und anschließend Beschlussempfehlungen zu diesen Themenblöcken erarbeitet.

Inhaltlich beziehen sich die Stellungnahmen im Wesentlichen auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der Abwägung zum Bebauungsplan. Sie gelten sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Alle Stellungnahmen liegen den Mitgliedern der städtischen Gremien im Wortlaut vor. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen der Privatpersonen aber nummeriert, Namen und Anschriften unkenntlich gemacht. Die Liste, die die Zuordnung der Nummern zu den Absendern ermöglicht, liegt nur dem nicht-öffentlich tagenden Magistrat vor.



**Fahrgastverband
PRO BAHN**

Regionalverband Mittelhessen

PRO BAHN Mittelhessen * Postfach 10 07 28 * 35337 Gießen

**Magistrat der Stadt Linden
Bauamt
z.Hd. Herrn Würz
Konrad-Adenauer-Str. 25
35440 Linden**

**Postfach 10 07 28
35337 Gießen**
Tel.: 06441 / 9631899
Fax: 06441 / 5669880
Mail : mittelhessen@pro-bahn-hessen.de
www.pro-bahn-hessen.de

Regionalvorsitzender:
Thomas Kraft
Fliederweg 17
35633 Lahnau
Mobil: 0170 / 4412394
Mail: thomas.kraft@pro-bahn-hessen.de

Bankverbindung:
Volksbank Lauterbach-Schlitz
IBAN: DE35 5199 0000 2150 6562 09
BIC: GENODE51LB1

Gießen, 28.05.2020

Fahrgastverband PRO BAHN Regionalverband Mittelhessen (28.05.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 34

**Stellungnahme im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Änderung des
Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Bahnhof“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister König,
sehr geehrter Herr Würz,
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte des Magistrats,
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

wir nehmen im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ Stellung.

Die vorgesehene Bebauung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Main-Weser-Bahn. Es ist festzustellen, dass die Zukunft dieser Hauptstrecke im bundesdeutschen Bahnnetz nicht im heutigen technischen und baulichen Bestand zu sehen ist und daher Entwicklungspotential braucht.

Wir weisen in dem Zusammenhang auf den Bundesverkehrswegeplan 2030 (aktuelle Fassung 2018) hin und zwar auf das Projekt Nr.

**2-004-V03 Korridor Mittelrhein Zielnetz 1
(umfasst u.a.ABS Köln/Hagen-Siegen-Hanau)**

Hier ist eindeutig von einem Ausbau der Main-Weser-Bahn, auch im Stadtbereich Linden die Rede. Die Textpassage heißt in der Erläuterung an entsprechender Stelle

..... *Wetzlar – Gießen-Bergwald – Friedberg*

Mit der Bezeichnung Bergwald ist der Bergwerkswald gemeint.

Seite 1 von 2

Erläuterung:

Zur Entlastung des Mittelrheintals sollen Güterzüge zwischen dem Rheinland/Raum Köln und dem Großraum Rhein/Main ab Troisdorf über die Siegstrecke bis nach Siegen geführt werden. Darauf folgend über die Dillstrecke bis nach Wetzlar bzw. Wetzlar-Dutenhofen. Die Verbindungskurve in Gießen-Kleinlinden soll ertüchtigt und die Einfädelung in die Main-Weser-Bahn ausgebaut werden.

Das gerade neu entstehende Brückenbauwerk der A 485 steht der Bundesverkehrswegeplanung 2030 also unmittelbar entgegen und wird durch einen Ergänzungsdurchlass für die Schiene erweitert werden müssen. Ggf. muss die aktuell neue Brücke wieder abgebrochen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Der im Anschluss folgende Abschnitt der Hauptstrecke der Main-Weser-Bahn ist somit zwischen Gießen-Berg(werks)wald und Friedberg als Ausbaustrecke vorgesehen.

Südlich von Friedberg sollen die Güterzüge auf die Strecke nach Hanau abgeleitet werden, um den Knoten Frankfurt am Main zu entlasten.

Fazit:

Die Errichtung von Gebäuden im Stadtgebiet Linden, unmittelbar an der Bahntrasse, steht dieser mittelfristigen Investition in die Schiene, welche der Bund als Infrastruktureigentümer im Projekt als „vorrangigen Bedarf“ umsetzen möchte, deutlich entgegen. Letztlich bedeutet dies, dass Abstandsflächen zur vorhandenen Gleisstrasse so weitreichend eingehalten werden müssen, dass der Ausbau der Main-Weser-Bahn zwischen Gießen und Friedberg weiterhin möglich ist.

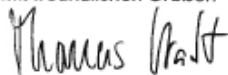
Angesichts der Tatsache, dass das Thema „Lärm durch Güterzüge im Mittelrheintal, im Rheingau“ seit Jahren eine der bedeutenden öffentlichen Diskussion und medialen Berichterstattung ist, wird der Ausbau der Alternativstrecken mit hoher Priorität verfolgt werden, um den Güterverkehr von der See (Seehafenhinterlandverkehr) sowie den transeuropäischen Güterverkehr zwischen den Häfen der Nordsee und des Mittelmeers (z.B. Rotterdam-Genua) auf deutlich besseren Trassen in und durch Deutschland zu führen. Die anderen europäischen Staaten wie die Schweiz, Italien und die Niederlande haben hierzu ihre Hausaufgaben bereits weitgehend gemacht. Deutschland ist mit der Bereitstellung von Schienengüterverkehrstrassen weit im Hintertreffen.

Aufgrund der hohen Auslastung der Main-Weser-Bahn mit Personenverkehr, insbesondere im Abschnitt Marburg-Gießen-Friedberg-Frankfurt, muss der zwangsläufige Ansatz eine Gleiserweiterung mit entsprechendem Lärmschutz sein.

Es kann sein, dass die Betrachtung des aktuell aufzustellenden Lindener Bebauungsplans durch die verschiedenen Konzernteile der Deutschen Bahn nicht umfassend erfolgt. Eine weitreichende Betrachtung im Anhörungsverfahren ist natürlich wünschenswert. Des Weiteren ist uns nicht bekannt, ob Organe angehört werden, welche den Bundesverkehrswegeplan 2030 maßgeblich in die Bewertung einbeziehen. Dies ist aber dringend erforderlich, gar unausweichlich.

Als Vertreter der Fahrgäste, welche für mehr Personen- und Schienengüterverkehr in Deutschland eintreten, dies in dem Sinne, dass sich die Schienenverkehrsarten nicht gegenseitig blockieren, melden wir somit deutliche Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ der Stadt Linden an. Wir müssen gemeinsam den Kampf gegen den Klimawandel durch eine Verkehrswende gewinnen und dazu bedarf es einer besseren Main-Weser-Bahn.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kraft
Regionalvorsitzender

Seite 2 von 2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Verfügung des Eisenbahnbundesamtes datiert auf den 11.03.2020.

An der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 13.03.2020 waren auch die für Planung und Strecke zuständigen Fachabteilungen der DB Netz AG beteiligt. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Schließlich wurde eine Regelquerschnitt erarbeitet, der zeigt, dass im Bedarfsfall beidseitig des Bestandes jeweils noch ein Gleis angeordnet werden kann. Die hierfür erforderliche geringfügige Verschiebung der Baugrenzen wird im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.



BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (21.05.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 36 ff.

Bauvorhaben Sudetenstraße, Bebauungsplan Nr. 68

Linden, 21.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“ machen wir gegen das Bauvorhaben folgende Einwendungen geltend.

Vorbemerkung

1. Bereits nach Bekanntwerden der ersten Pläne formierte sich in der Stadt Linden ein breiter Widerstand gegen das Vorhaben. Hauptkritikpunkt der geplanten Wohnbebauung war die Sorge über eine **Vernichtung des Grünstreifens** zwischen der Sudetenstraße und den Bahngleisen.

Schnell wurde deutlich, dass sich der Unmut an genau dieser Fläche kristallisierte, auch wenn zahlreiche weitere Gegenargumente geäußert wurden. Umso überraschender erscheint es, dass der ausliegende Bebauungsplan Nr. 68 in diesem wesentlichen Punkt nicht dem vorgestellten Bebauungsvorschlag entspricht:

Breiter Konsens des Bürgerwillens war, dass der flächendeckende Baumbestand der öffentlichen Grünfläche entlang der Sudetenstraße keinesfalls für das Projekt geopfert werden sollte. Viel wichtiger seien die großen Bäume in Hinblick auf die Biodiversität, den Klimaschutz und als identitätsstiftende Struktur – gerade weil in der Stadt auffallend wenig alter Laubbaumbestand vorhanden sei. Daher wurde vom Investor anschließend ein „Wir haben verstanden“ signalisiert und ein zweiter Entwurf entwickelt. Eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung stellte den Plan vor.

Das Thema der Bebauung sei nun „Wohnen im Grünen“ wurde da formuliert – der eigentliche Grünstreifen solle sogar deutlich „ökologisch aufgewertet“ werden. Denn: Der Bestand der Grünfläche solle nun bis auf kleine Bereiche erhalten bleiben. In den Plänen war deutlich die „Bestands-Vegetation“ für weite Teile der Grünfläche eingezeichnet, die attraktive grüne Aussicht der zukünftigen Bewohner in den alten Baumbestand wurde hervorgehoben. Ein Ankauf der Grünfläche durch den Investor sei nicht mehr vorgesehen, hieß es, diese Fläche könne und solle besser in öffentlicher Hand bleiben. Auf ausdrückliche Nachfragen wurde zugesichert, dass eine Bebauung wirklich ohne Zerstörung oder Fällungen in diesem Bereich umgesetzt werden könne. Da an wenigen Stellen vorhandene Vegetation entfallen müsse, seien etliche Nachpflanzungen mit ökologisch wertvollen Baumarten

vorgesehen. Im Bebauungsvorschlag waren entsprechende Bereiche als „Mehr-Bepflanzung“ gekennzeichnet. „Das grüne Band bleibt komplett stehen“, wurde Bürgermeister Jörg König im Nachgang der Veranstaltung in der Zeitung zitiert (<https://www.giessener-allgemeine.de/kreis-giessen/linden-ort848774/linden-stadt-investor-reagieren-nach-kritik-buergern-13162730.html>); abgerufen am 15.05.2020), und: „Es ist eine Aufwertung des Grünstreifens“. Entgegen dem Investor wollte er sich damals aber noch nicht festlegen, ob die Grünfläche in öffentlicher Hand bleibe oder an den Investor übergehen solle.

Der nun ausliegende Bebauungsplan weicht von den mündlich getroffenen Aussagen und vom vorgestellten Bebauungsvorschlag wesentlich ab.

Der Grünstreifen ist im Plan komplett als private Grünfläche angegeben. Es finden sich keine Hinweise auf den Erhalt von Bäumen, da im gesamten Plan lediglich Vorgaben zu „Neupflanzungen“ von Bäumen enthalten sind. Mehr noch: Der vorhandene flächendeckende Gehölzbestand wird im Plan als „70 % Blumenwiese“ angegeben – dies schließt einen alten Baumbestand mit nahezu 100 % Deckungsgrad völlig aus.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Baumbestand komplett zur Rodung freigegeben.

Dabei wird den Bürgerinnen und Bürgern für das Projekt einiges abverlangt: Statt eines eingewachsenen Straßenzuges mit haushohen, alten Bäumen (und dahinter ein freier Blick über das Feld) soll die andere Straßenseite durch 4 Vollgeschosse (plus Garagen-Etage) eines giebelhohen Wohnkastens abgeriegelt werden, Form und Größe des Bauwerks werden ortsbildprägend deutlich auch vom Lückenbachtal aus erkennbar sein, Bewohner von 100 Wohnungen werden Linden an dieser Stelle beleben – obwohl die Ziele der städtebaulichen Entwicklung (Klimaschutz, sozialverträglicher Wohnraum, Förderung von Biodiversität und Biotopvernetzung, Verkehrslenkung, etc.) in Linden noch nicht konkretisiert wurden. Die Gebäudehöhe von 204,5 m ü. NN – damit sogar etwas höher als die restlichen Giebel in der Sudetenstraße – wurde mit dem Erhalt der Bäume und Wegfall von Baufläche legitimiert. Gegenüber dem ersten Entwurf hat sich die geplante Geschosshöhe von 3 auf 4 Vollgeschosse (plus Garagendeck) erhöht.

In Anbetracht eines solchen engagierten Projektes haben die Lindener Bürger zu Recht erwartet, dass hier sorgsam Nutzen (d. h. die Schaffung von Wohnraum) und Belastung für die Allgemeinheit abgewogen und die versprochenen Angaben umgesetzt werden.

Leider haben sich die Erwartungen nicht erfüllt!

Im Einzelnen machen wir folgende Einwendungen geltend:

2. Umwandlung von privater Fläche in Bauland

Entsprechend einer Vereinbarung des Stadtparlaments sollen Baugebiete in Linden nur auf Flächen ausgewiesen werden, die im Besitz der Stadt sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 weicht davon ab, da hier Fläche im Privateigentum durch die Umwandlung in Bauland aufgewertet wird. Eine Prüfung und Abstimmung, ob und wieso hier von dieser Regelung abgewichen werden kann, erfolgte nicht.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Auftrag der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist es, auf der Grundlage eines Vorentwurfes Informationen u.a. über den Umfang und den Detaillierungsgrad des Abwägematerials im Allgemeinen und der Umweltprüfung im Besonderen einzuholen. Die in den zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ eingegangenen Stellungnahmen geäußerten Bedenken waren Anlass die im Gebiet stockenden Bäume einzeln zu bewerten und die aus stadökologischer Sicht als „erhaltenswert“ eingestuft Bäume einzumessen. Sie werden im Entwurf des Bebauungsplanes als „zu erhalten“ i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Der „Grünstreifen“ entlang der Sudetenstraße bleibt bis zur Einmündung der Ludwigstraße erhalten. Er wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ Eingang finden. Die Gehölzstrukturen werden bis auf eine Vorbehaltsfläche für Grabgärten im nördlichen Teil als „zu erhalten“ festgesetzt. Von der Ausweisung ausgenommen werden nur die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Eingangsbereiche, wobei jedem Eingangsbereich Stellplätze für Kurzzeitparker zugeordnet werden. Die Öffentliche Grünfläche bleibt im Eigentum der Stadt Linden.

Die geplante Bebauung wird das Stadtbild verändern. Um die Änderungen bezogen auf die Bebauung in der Sudetenstraße zu verringern wird die Höhe der beiden mittleren Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorentwurf um ein Geschoss reduziert. Die drei südlichen Mehrfamilienhäuser weisen damit einheitlich nur noch drei Geschosse auf. Nur das Mehrfamilienhaus nördlich der Einmündung Ludwigstraße bleibt bei vier Geschossen. Die neuen Gebäude werden von Lückenbachtal aus zumindest teilweise sichtbar sein. Allerdings geht der Blick vom Lückenbachtal aus nach oben, so dass die Beeinflussung deutlich geringer ausfällt, als dies bei dem von dem Wirtschaftsweg entlang der der geplanten Bebauung gegenüberliegenden Freizeitgärten nach unten gehenden Blick auf z.B. das Ensemble Gießener Straße 118/120 der Fall ist.

3. Sozialverträgliches Bauen

Bislang sind für die Fläche keinerlei Regelungen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung getroffen worden, es werden keine Quoten für sozialen Wohnungsbau oder sozialverträgliche Wohnungen angegeben. Zwar wurde ein solches Anliegen beim Aufstellungsbeschluss geäußert (<https://www.giessener-allgemeine.de/kreis-giessen/linden-ort848774/linden-neue-wohnungen-geplantes-baugebiet-rueckt-naeher-13199353.html>), Ansätze für eine konkrete Ausgestaltung fehlen jedoch bisher. Es ist kaum vorstellbar, dass ein städtebaulicher Vertrag nun nach Fertigstellung des Bebauungsplans noch maßgebliche Erfolge für soziales Wohnen wie Sozialwohnungen oder gedeckelte Mieten erwirken kann. Dabei zeigt Linden gerade hier einen hohen Handlungsbedarf: Die Stadt weist den höchsten Bevölkerungszuwachs im Kreis Gießen auf, muss aber einen drastischen Rückgang der Sozialwohnungen verzeichnen (s. *GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept für den sozialen Wohnungsbau für den Landkreis Gießen – Bericht. Hamburg 2017*).

4. Klimaschutz und energieeffizientes Bauen

Es fehlen konkrete Vorgaben zum energieeffizienten Bauen. Entsprechend Punkt 2 lassen sich zu einem so späten Zeitpunkt der Planung auch kaum engagierte Klimaschutzziele für den Bau umsetzen. Leider hat Linden eine Stelle für einen Klimaschutzmanager immer noch nicht besetzen können – an dieser Stelle fehlt der Stadt schmerzhaft eine gute Beratung und Koordinierung der Möglichkeiten und Handlungsfelder!

5. Zu der mit Planzeichen „private Grünfläche“ bezeichneten Fläche

Den Bürgern wurde durch den Investor Revikon signalisiert, dass die Grünfläche in öffentlicher Hand bleiben könne – der Bebauungsplan sieht das nun anders vor und weist die Fläche als private Grünfläche aus. Es bestehen dabei aber erhebliche Zweifel am Erhalt des Baumbestandes (s. „Vorbemerkung“ und Kap. „Zu Punkt 2.4.1“ sowie „Zu Punkt 2.4.6“). Daher fordern wir den Verbleib der Grünfläche an der Sudetenstraße in öffentlicher Hand. Nur im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche behält die Stadt die Kontrolle über den Erhalt des Baumbestandes der Fläche. Auch ein (wünschenswertes) naturnahes, nachhaltiges Pflegekonzept für die Fläche als strukturgebender Bestandteil des grünen Bandes ist nur so denkbar. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass entsprechende Planvorgaben auf Privatgrund nachhaltig umsetzbar sind (s. dazu das Neubaugebiet „Die Tränke“: Auf dem Bebauungsplan wurde auf Privatflächen sogar eine sog. Ausgleichsfläche mit einer ein- bis zweischürige Mahd definiert. Eine entsprechende Umsetzung ist nicht erfolgt und ist an dieser Stelle auch unrealistisch).

6. Gebäudehöhe

Den Bürgern wurde durch den Investor zugesichert, dass der Baumbestand als optisch trennendes Element zwischen dem geplanten Wohngebäude und der bestehenden Bebauung Sudetenstraße erhalten werden solle. Aber gerade für den Erhalt der Bäume müsse die verbleibende Fläche höher bebaut werden, um das Projekt rentabel zu halten. Da allerdings im Bebauungsplan nun keine Bäume als Bestand eingezeichnet sind, entfällt diese Begründung.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den bisherigen Zielsetzungen vereinbar, da die Belange der Stadt Linden vertraglich gesichert werden.

zu 3.: Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Gegenstand der bisherigen Beteiligungsverfahren war nur der Vorentwurf. Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist es, die Informationen zu sammeln, die zur Erstellung eines auslegungsfähigen Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich sind.

Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, zu denen auch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zählen, muss hingegen erst zum Satzungsbeschluss vorliegen.

zu 4.: Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein Handlungsbedarf, da die Bebauung bereits nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, das ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden darstellt, erfolgen wird. Das GEG stellt sicher, dass nur noch Niedrigstenergiegebäude gebaut werden.

zu 5.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die angesprochene Grünfläche bleibt mit Ausnahme der für die Erschließung erforderlichen Teilbereiche im Eigentum der Stadt Linden. Sie wird im Entwurf des Bebauungsplanes als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und die Gehölze werden als „zu erhalten“ festgesetzt, um die stadtoökologische Zielsetzung zu dokumentieren.

Die mit 204,5 m ü. NN bezeichnete zulässige Gebäudehöhe ist unverhältnismäßig. Da die vorhandene Bebauung Giebedächer aufweist, ist ein geplante Neubau in dieser Höhe als ortsunüblich und unpassend zu bezeichnen. Da nur Vollgeschosse geplant sind, muss die Gebäudehöhe um mindestens ein Stockwerk reduziert werden, um sich in den Bestand einzugliedern.

7. Zu Punkt 2.1. Textliche Festsetzung

Das Gebiet der geplanten Wohnbebauung wird im Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Investor hat das Projekt mit dem Argument vorgestellt, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu wollen. Damit dieser Zweck auch bestmöglich erfüllt wird, muss geprüft werden, ob die Fläche als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden kann. Auf eine weitere Erhöhung des Geräusch- und Verkehrsaufkommens durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollte zugunsten der Anwohner in dieser begrenzt zugänglichen Lage auf jeden Fall in der Regel verzichtet werden, zumal die Schaffung von echtem Wohnraum Priorität haben sollte. Durch das angrenzende Gewerbegebiet ist eine prinzipiell gewünschte Durchmischung im Wohnumfeld bereits gegeben.

Zu Punkt 2.1.1 Textliche Festsetzung

8. Der Satz ist unvollständig, es ist nicht ersichtlich, was neben der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben noch zulässig sein soll.

Zu Punkt 2.4.1 Textliche Festsetzung

9. Wie in Luftbildaufnahmen zu erkennen ist, beträgt der Deckungsgrad der im Bebauungsplan Nr. 68 als private Grünfläche bezeichneten Fläche mit Laubgehölzen – darunter viele prägende Laubbäume – nahezu 100 %. Die Umwandlung von 70 % dieser Fläche in eine Blumenwiese lässt sich nicht in Übereinstimmung mit dem Erhalt dieses Baumbestandes bringen.

Der Bebauungsplan schreibt innerhalb dieser Fläche lediglich Neupflanzungen von Bäumen vor: Damit wird der komplette Baumbestand zur Abholzung freigegeben, ein Erhalt von Bäumen ist im Bauplan nicht vorgesehen.

Es ist höchst unwahrscheinlich, dass der Investor eine erlaubte Rodung nicht durchführen wird, da dies Aufwand und Kosten der Baumaßnahme erheblich reduzieren kann.

Punkt 2.4.1 steht im Widerspruch zum versprochenen Erhalt der Bäume und damit ist die wesentliche Bedingung für eine Bürgerakzeptanz des Projekts und auch die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses hinfällig.

Die Auswirkung von Rodung und Neuanlage der Fläche als Blumenwiese auf die Entwicklung eines sog. „Grünen Bandes“ in Linden wurden nicht untersucht – obwohl dieser Altbestand der Bäume entlang der Bahnstrecke ein geeigneter Ausgangspunkt für das Grüne Band wäre (s. dazu *Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Linden, Abb. 62* sowie *Jörg Bergstedt: Biotopschutz in der Praxis. John Wiley & Sons 2012, Kap. 4.6.2.4*). Bevor ein relevanter Baumbestand gerodet wird, sollten – auch entsprechend den Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz (*Böhm J., Böhme C. et al.: Urbanes Grün in*

zu 6.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die beiden mittleren Mehrfamilienhäuser werden im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ um ein Geschoss reduziert. Damit dürfen die drei südlichen Mehrfamilienhäuser einheitlich nur noch drei Geschosse aufweisen. Das nördliche Mehrfamilienhaus bleibt viergeschossig, da es bereits nördlich der Einmündung Ludwigstraße und damit in einem städtebaulich weniger sensiblen Abschnitt steht.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes ist aufgrund dessen Schutzanspruch gegen u.a. Bahnlärm immissionsschutzrechtlich nicht darstellbar.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Differenzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sie ist aufgrund der der Planungshierarchie immanenten Aufgabenteilung nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

der doppelten Innenentwicklung. F+E-Vorhaben FKZ 3513820500, Bundesamt für Naturschutz, Bonn 2015;

https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Forschungsdatenbank/fkz_3513_82_050/O_urbanes_gruen_innenentwicklung_bf.pdf, Kapitel 5) – generelle Ziele und Vorgaben zu Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen genauer definiert werden. Im gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Linden ist als Maßnahme für das Grüne Band bisher lediglich eine Bestandsaufnahme in Planung. Weitere Ausgestaltung des Bandes sowie die drängenden Aspekte Klimaschutz und Biodiversitätsstrategie fehlen bisher noch.

Es ist unverständlich, dass Bestandsbäume hier für eine Nachpflanzung fallen sollen, da die ökologische Wertigkeit eng mit dem Baumalter verknüpft ist und es Jahre dauern wird, bis Nachpflanzungen einen Altbestand ersetzen können

(http://www.swild.ch/publi/Gloor_JdB_2018.pdf, abgerufen am 16.05.2020).

Daher sind die Bäume entsprechend ihrer Zahl und Lage im Grünstreifen als Bestand zu kennzeichnen.

Zu Punkt 2.6.1 Textliche Festsetzung

10. Der Bebauungsplan schreibt innerhalb dieser privaten Grünfläche lediglich Neupflanzungen von Bäumen vor. Jedoch befindet sich hier bereits ein alter Baumbestand (siehe Kapitel „Zu Punkt 2.4.1). Vorhandene Bäume müssen daher entsprechend Anzahl und Standort im Bebauungsplan als Bestand bezeichnet werden.

Notwendige oder ergänzende Nachpflanzungen (z. B. in den mit „Neupflanzungen“ bezeichnete Bereiche im Bebauungsvorschlag) müssen ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen durchgeführt werden. Da vom Investor Revikon im Vorfeld die „mindere ökologische Qualität“ der Gehölze im Bestand kritisiert wurde (insbesondere die der Robinien) sollte die angegebene Artenliste Arten mit besonders hohem Biodiversitätsindex aufweisen (s. dazu Glohr S, Hofbauer M. G: Der ökologische Wert von Stadtbäumen bezüglich der Biodiversität. Jahrbuch der Baumpflege 2018, 22. Jg. S. 33–48; http://www.swild.ch/publi/Gloor_JdB_2018.pdf, abgerufen am 16.05.2020). Die Artenliste ist dahingehend zu prüfen und entsprechend abzuändern.

Für eine ökologische Aufwertung müssen auch Arten mit reinem Zierwert vermieden werden: Etliche Arten alter Bauerngärten bieten Nahrungsspezialisten der heimischen Fauna kein passendes Angebot oder sind in Sorten züchterisch so verändert („sterile Blüten“), dass ihre ökologische Wertigkeit stark abgenommen hat. Die Liste sollte dementsprechend abgeändert werden und sich nicht auf die Grünfläche, sondern lediglich auf die restlichen Freiflächen beziehen.

Der genannte Verweis auf die Artenliste ist fehlerhaft: Die angegebenen Nummern 2.2.4.1 bis 2.2.4.3. existieren in der textlichen Fassung nicht!

11. Zu Punkt 3.2.4.1 Textliche Festsetzung

Die genannten Baumarten Amberbaum und Gingko sind keine heimischen Laubbäume und gehören daher eindeutig nicht in diese Liste. Ihr Biodiversitätsindex ist zudem äußerst gering (Glohr S, Hofbauer M. G: Der ökologische Wert von Stadtbäumen bezüglich der Biodiversität. Jahrbuch der Baumpflege 2018, 22. Jg. S. 33–48;

zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.

Die aus stadtökologischer Sicht als „erhaltenswert“ einzustufenden Bäume wurden inzwischen einzumessen. Sie werden im Entwurf des Bebauungsplanes als „zu erhalten“ i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

zu 10.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Artenlisten im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ werden wie angeregt fortgeschrieben.

http://www.swild.ch/publi/Gloor_JdB_2018.pdf, abgerufen am 16.05.2020) Da diese trotzdem Eingang in die Artenliste gefunden haben, ist zu prüfen, welche Kriterien der Liste zugrunde gelegt wurden. Da der Investor eine ökologische Aufwertung der Fläche durch zusätzliche Anpflanzungen angekündigt hat, muss eine passende Artenliste mit entsprechender Kompetenz erstellt werden.

Zu Punkt 3.2.4.3 Textliche Festsetzung

12. Siehe „Zu Punkt 2.6.1: Die Liste muss dementsprechend abgeändert werden und darf sich nicht auf die Grünfläche, sondern nur die restlichen Freiflächen beziehen.
13. Zu Punkt 4.6.1 c) Textliche Festsetzung
Hinweis: Die Zeiten für Rodungen und Gehölzrückschnitte (dabei ist unbedingt der Baumbestand entsprechend der „Bestands-Vegetation im Bebauungsvorschlag zu erhalten) müssen verbindlich eingehalten werden, damit nicht wieder Fällungen nach dem 01.03. durchgeführt werden, wie zuletzt in Linden in der ersten Märzhälfte 2020 geschehen (https://www.giessener-anzeiger.de/lokales/kreis-giessen/landkreis/bahndamm-in-grossen-linden-wird-im-mai-saniert_21486357, abgerufen am 15.05.2020).
14. Zu Punkt 4.6.1 d) und e) Textliche Festsetzung
Die Nummerierung ist nicht stimmig.
Bei Projektvorstellung wurde als geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke genannt, die auf der Fläche angetroffen wurde. Jedoch wurde eingeräumt, dass bisher noch nicht zu allen Jahreszeiten das Vorkommen weiterer relevanter Arten geprüft wurde. Daher muss zunächst ein entsprechend vollumfängliches Gutachten vorgelegt werden. Nur so ist sichergestellt, dass die Prüfung alle Jahreszeiten umfasst, die Ergebnisse entsprechend abgebildet sind, alle Belange entsprechend berücksichtigt werden und sich die Bürgerinnen und Bürger ein umfassendes Bild über die Auswirkungen des Projekts machen können.
15. Zu Punkt 4.6.1 g) Textliche Festsetzung
Der Bebauungsplan sieht vor, lediglich aktuell bewohnte und damit durch die Baumaßnahme entfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu ersetzen. Es entfallen aber in jedem Fall potenzielle Ruhe- und Nistgelegenheiten – unerheblich, ob sie gerade genutzt werden. Daher sollen am geplanten Neubau im Bebauungsplan Nist- und Fledermauskästen eingefordert werden.
16. Abschließende Bemerkung
Immer müssen bei der Erschließung neuer Baugebiete vielfältige Interessen gegeneinander abgewogen werden. So wird im gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Linden die Aktivierung von Bauflächen mit hohem Handlungsbedarf angegeben – allerdings ebenso die Sicherung des Baumbestandes und die Entwicklung und Erweiterung von innerörtlichen Grünflächen in Form eines „Grünen Bandes“.
Gerade in diesem Spannungsfeld erschien die Umsetzung der Baumaßnahme unter Erhalt des Baumbestandes zunächst als eine für die Allgemeinheit einigermaßen verträgliche Lösung, obwohl noch erhebliche Zweifel bestehen blieben, welche Auswirkungen das große

zu 11. und 12.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hier nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Vorgaben werden bei der Baufeldfreimachung eingehalten.

zu 14.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Artenschutzprüfung ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden zeitgleich zur Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hier nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Projekt auf die Stadtentwicklung (z.B. Verkehr) haben wird oder ob der geschaffene Wohnraum überhaupt entsprechende Wohnqualitäten bieten kann.

Leider muss die Offenlegung des Bebauungsplans nun aber als starker Rückschlag für das Bürgervertrauen gewertet werden, da sich die Grundvoraussetzung maßgeblich geändert hat.

Es ist mehr als nachvollziehbar, wenn Bürgerinnen und Bürger das Vorgehen als Täuschung empfinden.

zu 16.: Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Es sei an dieser Stelle nochmals auf die Aufgabe der bisherigen Beteiligungsschritte hingewiesen. Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist es, die Informationen zu sammeln, die zur Erstellung eines auslegungsfähigen Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich sind.

Forderungen an den Magistrat der Stadt Linden für den städtebaulichen Vertrag für das Bauprojekt „Am Bahnhof“ in Linden – Zusammenfassung der gemeinsamen Besprechung mit Revikon und Feldmann vom 29.11.2019

1.
 1. Grünstreifen voll erhalten, bis auf Flächen für 2 Parkbuchten innerhalb des Grünstreifens und einen Stichweg. Es ist außerdem sicherzustellen, dass der Grünstreifen bzw. die Bäume während der Bauphase und in Zukunft nicht zu Schaden kommen.
 2. Mitbestimmung bei der Aufforstung und weiteren Gestaltung des Grünstreifens.
 3. Verlegung der Kleingärten auf die heutige Wiese in Richtung Gewerbegebiet/ Ludwigstraße in fußläufiger Nähe für die Bewohner der Sudetenstraße. Ein Wasseranschluss zur Bewässerung wird durch Revikon installiert.
 4. Energieeffiziente Bauweise der Häuser, mind. KfW 55.
 5. Zwanzig Prozent der Wohnungen „bezahlbarer Wohnraum“, dazu mind. 3 Prozent der Wohnungen barrierearm.
 6. Entlastung der Sudetenstraße (und benachbarter Straßen) durch ein schlüssiges Konzept für Müllentsorgung, Post, Paket- und andere Lieferdienste sowie Anfahrt Feuerwehr. Komplette Einhausung der Mülltonnen. Zusätzlich eine Paketstation für DHL z.B. in Höhe Boule-Club.
 7. Mitgestaltungsmöglichkeit der Bürger für ein Konzept zur Verkehrsberuhigung in der Sudetenstraße (und den benachbarten Straßen), u.a. Zebrastreifen in der Höhe des Treppenaufgangs vom Bahnhof, regelmäßige Radarkontrollen mit wechselnden Standorten.
 8. Einsicht in sämtliche Gutachten (Umwelt, Klima, Verkehr, Lärm/Schallschutz, Arten, Güterverkehr/Erschütterungsemissionen DIN 4150-2 Norm...)

Weiterhin kritisch gesehen werden insbesondere nach jüngster Sitzung der BI am 13.12.2019:

2.
 1. Die Bauhöhe und Dimension des Bauvorhabens
Bauhöhe aller Gebäude max. 3-stöckig.
Aktuell existieren in der Sudetenstraße ca. 40 Wohneinheiten versus der geplanten 100 Wohneinheiten: das entspricht der 2,5-fachen Menge, dazu die durchgängige Gestaltung (Wand) und insbesondere die Gebäudehöhe: eine komplette Überdimensionierung!
 2. Thema Müll
Es müssen ausreichend Müllcontainer zur Verfügung gestellt werden, die vollständig einzuhausen sind. Die eingehausten Müllcontainer sollten *hinter* den Häusern, d.h. nicht in Richtung Sudetenstraße platziert werden.

Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße – Initiative für ein grünes Linden“ (18.10.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.1.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der „Grünstreifen“ entlang der Sudetenstraße bleibt erhalten. Er wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ Eingang finden. Die Gehölzstrukturen werden bis auf eine Vorbehaltsfläche für Grabgärten im nördlichen Teil als „zu erhalten“ festgesetzt. Von der Ausweisung ausgenommen werden nur die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Eingangsbereiche, wobei jedem Eingangsbereich Stellplätze für Kurzzeitparker zugeordnet werden. Die Öffentliche Grünfläche bleibt im Eigentum der Stadt Linden.

zu 1.2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da in dem „Grünstreifen“ alle Gehölze im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden, entfällt die im Vorentwurf angedachten Umgestaltung.

zu 1.3.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im nördlichen Abschnitt der Öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan die Anlage von Grabgärten zugelassen.

zu 1.4.: Der Anregung wird entsprochen.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein Handlungsbedarf, da die Bebauung bereits nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, das ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden darstellt, erfolgen wird. Das GEG stellt sicher, dass nur noch Niedrigstenergiegebäude gebaut werden.

zu 1.5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beide Aspekte werden bei der Bebauung berücksichtigt. Die jeweiligen Anteile werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zwischen der Stadt Linden und dem Vorhabenträger festgelegt.

zu 1.6. und 1.7.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ ist nur beachtlich, dass

- an der Sudetenstraße nur eine geringe Zahl an Kurzzeitparkplätzen gebaut werden darf,
- an der Sudetenstraße keine Anwohnerparkplätze angelegt werden,
- die Anwohnerstellplätze in einem sich zu Bahnseite hin öffnenden Garagengeschoss angeordnet werden und
- die Zu- und Anfahrt zu den Anwohnerstellplätzen nördlich der Einmündung der Ludwigstraße in die Sudetenstraße liegen werden.

Bei der Sudetenstraße handelt es sich im Übrigen um eine öffentliche Straße, die auch zukünftig von Kommunalfahrzeugen, Lieferdiensten usw. befahren werden wird.

Die angesprochenen verkehrslenkenden Maßnahmen und die Verkehrsüberwachung sind nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

zu 1.8.: Der Anregung wird entsprochen.

Alle zur Vervollständigung des Abwägematerials erforderlichen Gutachten können während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von allen interessierten Personen eingesehen werden.

zu 2.1.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die Höhe der beiden mittleren Mehrfamilienhäuser wird gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes um ein Geschoss reduziert. Die drei südlichen Mehrfamilienhäuser weisen damit einheitlich nur noch drei Geschosse auf. Nur das Mehrfamilienhaus nördlich der Einmündung Ludwigstraße bleibt bei vier Geschossen

zu 2.2.: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Wertstoff- und Restmüllbehälter vollständig einzuhausen sind. Die Entleerung wird aber, wie auch bei der Bestandsbebauung, von der Sudetenstraße aus erfolgen müssen, da das von Norden anzufahrende Garagengeschoss nicht für eine regelmäßig Befahrung durch die zur Abholung üblicherweise eingesetzten Fahrzeuge ausgelegt werden kann.

Widerspruch/Änderungsvorschläge zur Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden; Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Bahnhof“, vom 23.03.2020

Wir nehmen Bezug auf unser Gespräch vom 29.11.2019 im Architekturbüro Feldmann, mit den Herren Feldmann und Beitlich, sowie das Gespräch vom 18.11. mit Herrn Bürgermeister König und Herrn Arnold im Rathaus der Stadt Linden (siehe Protokoll vom 03.01.2020, erneut im Anhang).

Der nun im Rahmen der Auslegungs-/Änderungsphase ausgelegte Bebauungsplan, entspricht nicht dem am 05.11. 2019 vorgestellten Bebauungsplan, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Zumindest ist aus der Art der Darstellung nicht ersichtlich, dass es sich um Denselben handelt.

An dem am 05.11.2019 vorgestellten Bebauungsplan, scheinen gravierende Veränderungen vorgenommen worden zu sein:

1. Ursprünglich war von 8 Mehrfamilienhäusern die Rede, die durch Zwischenbauten verbunden werden sollen. Auf dem Plan sehen wir ein Gebäude von 280 m Länge und bis zu 24 m Breite, bis zu 4 Stockwerken hoch.
2. Der Grünstreifen ist auf der Zeichnung um ca. 4 m in der Breite geschrumpft. Zudem sind kein alter Baumbestand sowie Buschwerk eingezeichnet. Vielmehr ist unter Punkt 3 Städtebauliches Konzept in Bezug auf die Grünfläche von einer „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ die Rede.
3. Zudem ist unter Punkt 4.4 Stadtökologische Festsetzung, von einer Grünfläche die Rede, die zu 70% Flächenanteil als Blumenwiese und zu 20% mit Laubgehölzen etc. zu bepflanzen ist. Diese Festsetzung würde den Erhalt des aktuell vorhandenen Grünstreifens nicht ermöglichen. Wir bitten dies zu korrigieren.
4. Unter Punkt 4.2.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage wird auch die Anlage eines Spielplatzes zugelassen, was dem Erhalt des Grünstreifens ebenso im Widerspruch steht. Sofern ein Spielplatz angelegt wird, soll dieser z.B. im Bereich der Innenhöfe angelegt werden.
5. Die Parkbucht gegenüber der Hausnummer Sudetenstraße 11 war nicht vereinbart. Vielmehr hatten wir uns auf 2 Parkbuchten - an der Stelle, an dem heute die Gärten angelegt sind - verständigt. Zusätzlich sollte ein Stichweg angelegt werden (siehe Protokoll vom 03.01.2020).
6. Zu Punkt 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet. Darunter werden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Dieser Punkt wurde in der Vergangenheit mit den Anwohnern nicht besprochen und thematisiert. Seit Beginn der Projektplanung war von einer „reinen“ Wohnanlage die Rede. Wir bitten Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe grundsätzlich auszuschließen.
7. Zu Punkt 4.2.1.1 Grundflächenzahl. Die Obergrenze in Höhe von 0,4 soll aus städtebaulichen Gründen überschritten werden (auf 0,5). Wir bitten um Stellungnahme, weshalb diese Überschreitung notwendig scheint. Wir sehen eine Überschreitung der Obergrenze als nicht erforderlich an, sofern – wie von uns seit Beginn gefordert – max. eine 3-stöckige Bebauung erfolgt. Nach wie vor fordern wir eine 3-geschossige Bebauung, wodurch die GRZ - auch ohne den erhaltenen Grünstreifen - auf einen niedrigeren Wert fallen würde. Zudem vermischen wir die besprochene Verlegung der heute angelegten Kleingärten in Höhe Ludwigstraße mit dazugehörigem Wasseranschluss.
8. Wünschenswert wäre ein Modell der Gebäude im Maßstab 1:1000 mit Maßangaben, damit wir uns ein besseres Bild über die geplante Baumaßnahme machen können.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 30.04.2020!

Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße – Initiative für ein grünes Linden“, 26.04.2020

Bürgerinitiative „Grüne Sudetenstraße – Initiative für ein grünes Linden“ (26.04.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Den Bedenken wird wie folgt abgeholfen:

Um eine weitere Fehlinterpretation zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ enger gefasst. Das Baukonzept für das Allgemeine Wohngebiet sieht auch weiterhin nur den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern vor.

zu 2. und 3.: Den Bedenken wird wie folgt abgeholfen:

Der „Grünstreifen“ entlang der Sudetenstraße bleibt erhalten. Er wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden. Die Gehölzstrukturen werden bis auf eine Vorbehaltsfläche für Grabgärten im nördlichen Teil als „zu erhalten“ festgesetzt. Von der Ausweisung ausgenommen werden nur die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Eingangsbereiche, wobei jedem Eingangsbereich Stellplätze für Kurzzeitparker zugeordnet werden. Die Öffentliche Grünfläche bleibt im Eigentum der Stadt Linden.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es bedarf also der Abwägung zwischen einer geordneten Erschließung der geplanten Bebauung mit den berechtigten Interessen der Bestandsbebauung bzw. ihrer BewohnerInnen. Die Anordnung einer Zuwegung und einer geringen Zahl von Kurzzeitstellplätzen, um mobilitätseingeschränkte Personen (Kind im Kinderwagen, Rollstuhlfahrer, Senioren mit Rollator usw.) ebenerdig am Hauseingang abholen und wieder zurückbringen zu können, steht nicht im Widerspruch mit den Belangen der Wohnbebauung westlich entlang der Sudetenstraße.

zu 6.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Differenzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Sicherung erfolgt in dem zwischen der Stadt Linden und dem Vorhabenträger abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch hier ist der Bebauungsplan angesprochen. Dort wird ausgeführt:

„Die Grundflächenzahl sagt nichts über die Geschossfläche und die Geschossigkeit aus. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet liegt bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4. Die Obergrenzen können aber aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ nutzt dieses Angebot und setzt als Grundflächenzahl GRZ = 0,5 fest. Die Begründung für die Überschreitung liegt in der besonderen Situation vor Ort: Die Grünflächen entlang der Sudetenstraße werden als Grünflächen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen und fließen damit nicht in die Berechnungsgrundlage ein. Würden die Grünflächen in die Berechnungsgrundlage einbezogen werden können, würde die Grundflächenzahl unter GRZ = 0,35 liegen. Dies zeigt, dass die Überschreitung durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unberücksichtigt der Grundflächenzahl durch eine Kombination aus Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Anhebung der Grundflächenzahl ebenfalls nicht zu erwarten, da die zusätzlichen baulichen Anlagen im Bereich der ehemaligen Ladestraße angeordnet werden.

Die Geschossflächenzahl überschreitet mit GFZ = 1,4 zwar die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet von GFZ = 1,2. Bei Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche würde sie aber unter GFZ = 10, liegen - in der Gesamtbeurteilung ist damit auch die GFZ nicht zu beanstanden.

Für (die beiden) Grabgärten wird in dem Grünstreifen eine Fläche vorgesehen. Da auch diese Fläche im Eigentum der Stadt Linden verbleibt, kann die Frage nach einem Anschluss an das Leitungsnetz im Zusammenhang mit dem vorliegenden Abwägungsprozess offenbleiben.“

zu 8.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Modell wird nicht erstellt, allerdings wird die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes um mehrere Ansichten ergänzt.

Beschlussempfehlungen zu Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Fragestellungen aus der Öffentlichkeit, die noch nicht im Zusammenhang mit den Stellungnahmen von BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und der Bürgerinitiative „Grüne Sudestenstraße - Initiative für ein grünes Linden“ besprochen worden sind.

Die Anregungen betreffen überwiegend nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die dortige Abwägung gilt sinngemäß aber auch für die vorbereitende Bauleitplanung und wird hier deshalb im Wortlaut wiedergegeben.

1. Erforderlichkeit

Ein Bebauungsplan solle grundsätzlich nur aufgestellt werden, wenn er für die Allgemeinheit von Bedeutung und notwendig sei. Das Erfordernis wird vorliegend bezweifelt. Der Bedarf sei nicht nachgewiesen. In anderen Wohnbereichen / Wohnblöcken Lindens seien bereits Leerstände zu verzeichnen. Auch seien Baulücken vorhanden, die geschlossen werden könnten. Schließlich könnten weitere Baugebiete z.B. nördlich des Breiten Weges erschlossen werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der geplanten Reaktivierung einer gewerblichen Konversionsfläche ist der städtebauliche Bezug gegeben, die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht zu beanstanden.

Für die Abwägung, ob auch der Bedarf gegeben ist, ist zunächst auf die Leerstandquote hinzuweisen. Diese lag nach Recherchen der Stadtverwaltung im Jahr 2019 in Linden bei nur 0,3 % der Wohnungen und ist damit zu vernachlässigen.

Die Stadt Linden bemüht sich bereits seit Jahren vorhandene Baulücken zu mobilisieren. Mehr als eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist leider nicht möglich, da es keine allgemeine Bauverpflichtung gibt und ein Baugebot nur dann ausgesprochen werden kann, wenn die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese müssen das jeweilige Grundstück konkret betreffen. Von einem Baugebot ist abzusehen, wenn dem Eigentümer die Durchführung des Vorhabens wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann. Dann kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen. Schon diese beiden

Aspekte „städtebauliches Erfordernis“ und „wirtschaftliche Situation des Eigentümers“ lassen erahnen, wie hoch die Hürden sind für ein Baugebot sind. Dieses Instrument scheidet für die in Linden noch vorhandenen Baulücken faktisch aus.

Die Ausweisung und Erschließung weiterer Baugebiete in Ortsrandlage ist spätestens seit der Aufnahme der „Landwirtschaftsklausel“ im Zuge der Novelle 2013 in das Baugesetzbuch deutlich erschwert worden. Hiernach muss die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Sie ist faktisch nur noch zulässig, wenn zuvor alle Flächen, die einer Wiedernutzung zugeführt werden können, auch aktiviert worden sind. Hierzu zählt auch die ehemalige Erzverladung am Bahnhof.

Es sind aber auch gerade die Erfahrungen aus den jüngeren Baugebietsentwicklungen, die gezeigt haben, dass für das Segment „bezahlbarer“ und „barrierefreier bzw. barrierearmer“ Wohnraum Nachfrage besteht. Dieser Nachfrage soll die geplante Mehrfamilienhausbebauung „Am Bahnhof“ ein adäquates Angebot gegenüberstellen.

2. ISEK Linden 2036

Die Planungen würden dem Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Linden 2036 widersprechen.

Es würden irreversible Fakten in Form einer Bebauung und Versiegelung geschaffen, gegen die das Projekt „Linden 2036“ dann wieder ankämpfen müsste, um die umweltzerstörenden Folgen zu beseitigen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Stadtentwicklungskonzept bestätigt die Attraktivität der Stadt Linden als Wohn- und Arbeitsstandort und die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die mit den bestehenden Baulandreserven nur zu einem Teil gedeckt werden kann. Da das Angebot an Flächen zur Siedlungserweiterung begrenzt ist, soll potenziellen Gebäudeleerständen durch „innovative ortsteilspezifische Lösungen“ entgegengewirkt und „bestehende innerstädtische Entwicklungsflächen“ geschlossen werden. Angestrebt werden soll ein heterogenes Wohnangebot für alle sozialen Schichten bzw. Altersgruppen. Genau diesem Auftrag trägt der Bebauungsplan „An Bahnhof“ Rechnung, indem er das Bauplanungsrecht für bezahlbaren und barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum in zentraler Lage vorbereite. Dass der Planstandort in dem in den Jahren 2018 und 2019 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept nicht explizit angesprochen ist, liegt darin begründet, dass die

Planungshoheit für die ehem. Erzverladung erst mit der Entwidmung (Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 11.03.2020) an die Stadt Linden zurückgegeben worden ist.

Das Stadtentwicklungskonzept empfiehlt neben der Qualifizierung von bestehenden und neuen Freiraumangeboten auch ein „Grünes Band“ vor, im Rahmen dessen sämtliche Freiraumangebote der Stadt miteinander vernetzt werden sollen: Das Grüne Band versteht sich dabei als verbindendes Element der einzelnen Grünräume und verknüpft die Stadt mit den umliegenden Naturräumen. Durch ein ausgebautes und attraktiv gestaltetes Wegenetz wird die Erschließung und Erreichbarkeit einzelner Freiräume erleichtert, die Verbindung zwischen Stadt und Landschaft ausgebaut, die außerhalb liegende Grube Fernie in das Freiraumsystem der Stadt eingebunden und die Nahmobilität gestärkt. Ziel der Maßnahmen ist es, die bestehenden Siedlungsstrukturen durch ein ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, durchgrünte Straßenräume und ländliche Wege mit den Natur- und Erholungsräumen attraktiv zu verbinden. (ISEK S. 90)

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ steht der Entwicklung des „Grünen Bandes“ nicht entgegen, da der die Sudetenstraße begleitende Grünstreifen erhalten und erlebbar bleibt.

3. Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung fehle. Daher liege es nahe, dass die Stadt Linden in Unkenntnis ihrer Aufgaben hier gar keine eigenen städtebaulichen Interessen vertrete.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Neben dem im Baugesetzbuch formulierten Gebot der Innenwicklung und dem im Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 enthaltenen Vorrang der Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen empfiehlt auch das Stadtentwicklungskonzept Linden 2036 die Schließung innerstädtischer Entwicklungsflächen. Bei der gewerblichen Konversionsfläche „Am Bahnhof“ handelt es sich um eine solche innerstädtische Entwicklungsfläche. Für ihre Entwicklung sprechen auch die Nähe zum ÖPNV sowie den öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft und dem Stadtzentrum. Flächen vergleichbarer Standorteigenschaften sind in der Stadt Linden offenkundig nicht vorhanden. Von daher bedurfte es auch keiner Alternativenprüfung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben werde zu einer völligen Veränderung des bestehenden Wohnquartiers führen. Einer lockeren Bebauung von vorwiegend 1- bis 2-Familienhäusern mit nur 3 Mehrfamilienhäusern und einer GRZ im Schnitt von 0,2 und einer GFZ von im Schnitt 0,6 solle eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,5 und GFZ von 1,2 gegenübergestellt werden.

Gefordert wird, den Zubau an Wohneinheiten auf das Maß des Bestandes auf der Westseite, d.h. auf ca. 40 Wohneinheiten zu begrenzen.

Befürchtet wird eine Überfremdung des Quartiers, eine Beeinträchtigung der optischen und landschaftlichen Qualität und eine deutliche Reduzierung des Grünflächenanteils.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

In ihrer ursprünglichen Konzeption sah die geplante Bebauung zusätzlich den Bau freistehender Einzelhäuser entlang der Sudetenstraße vor. Aufgrund der bereits vor Einleitung der formalen Beteiligungsverfahren nach BauGB seitens der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken wurden diese Häuser ersatzlos gestrichen. Damit wurde auch das Maß der baulichen Nutzung und damit auch die mögliche Zahl an Wohneinheiten deutlich reduziert.

Die Baugrundstücke westlich entlang der Sudetenstraße liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Großen-Linden, Teil 2/2: Östlich Alte Heerstraße/Moltkestraße“ aus dem Jahr 1991 und ist dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Ein Vergleich anhand festgesetzter Grund- und Geschossflächenzahlen ist daher nicht möglich.

Eine vergleichende Betrachtung muss auch berücksichtigen, dass sich die Grün- und Freiflächen in dem Blockinnenbereich zwischen Sudetenstraße und Friedrich-Ebert-Straße auf den Baugrundstücken befinden. Da der Grünstreifen zwischen der Sudetenstraße und der geplanten Bebauung als eigenständige Flächenwidmung nicht in die Bemessungsgrundlage für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung einfließt, muss die Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,5$ angehoben werden. Unter Einbeziehung des Grünstreifens würde sie weniger als $GRZ = 0,35$ betragen und würde damit in einer auch bei der Bestandsbebauung nachgewiesenen Größenordnung liegen.

Die Geschossflächenzahl überschreitet mit $GFZ = 1,3$ zwar die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet von $GFZ = 1,2$. Bei Einbeziehung

der öffentlichen Grünfläche würde sie aber unter GFZ = 1,0 liegen - in der Gesamtbeurteilung ist damit auch die GFZ nicht zu beanstanden.

Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen, da die Stadt Linden gerade auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen bedienen möchte. Durch das Angebot bezahlbaren Wohnraumes soll den Wohnbedürfnissen weiter Kreise der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Stadt Linden entspricht damit nur dem Auftrag, den der Bundesgesetzgeber in § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB formuliert und allen Städten und Gemeinden zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung aufgegeben hat.

Begründete Hinweise darauf, dass es im Vollzug des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen kommen könnte liegen der Stadt Linden nicht vor.

Der Erhalt des Grünstreifens wurde bereits angesprochen. Unabhängig davon wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eine erweiterte Visualisierung aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass eine abwägungsbeachtliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht befürchtet werden muss.

5. Stadträumliche Wirkung

5.1 Für die Beurteilung des Vorhabens sei die Baugestaltung von entscheidender Bedeutung. Es gebe in Linden kein vergleichbares Bauwerk. Ein solches sei auch aus den umliegenden Städten nicht bekannt. Eine Akzeptanz könne nur hergestellt werden, wenn klar sei, welche optische Wirkung das Vorhaben nach sich ziehe.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Visualisierung wird erstellt und in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass sich interessierte Personen im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes selbst ein Bild machen können.

5.2 Grundsätzlich werde das gesamte Bauvorhaben wohl nicht zu verhindern sein. Dies sei bedauerlich, weil die Grundstücke in der Sudetenstraße in der 1950er Jahren mit der Zusage veräußert worden seien, dass bahnseitig keine Bebauung mehr erfolge und damit ein unverbaubarer Blick in die Feme erhalten bleibe. Eingeräumt wird „fairerweise“ aber auch, dass die seinerzeit mit der Begründung einer Pflegevereinfachung eingebrachte Bepflanzung diesen Blick ohnehin bereits zu Nichte gemacht hat.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In den 1950 Jahren diente die heutige Konversionsfläche noch der Erzverladung und Bahnbetriebszwecken, die eine Bebauung faktisch ausgeschlossen haben. Erst mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung, dem Abbau des Anschlussgleises und der 2020 erfolgten Entwidmung des Bahngeländes hat sich für die Stadt Linden die Möglichkeit einer Beplanung und Bebauung eröffnet.

Wie in der Stellungnahme zutreffend festgestellt, ist die Fernsicht bereits heute nicht mehr gegeben. Der Straßenraum der Sudetenstraße wird auf der Bahnseite durch einen aus der früheren kleingärtnerischen Nutzung hervorgegangenen Grünstreifen gefasst. Der Grünstreifen bleibt als solcher weitgehend erhalten.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass es nach den aktuellen planungsrechtlichen Bestimmungen und der hierzu vorliegenden Rechtsprechung keinen Anspruch auf eine freie Sicht gibt.

6. Verkehrserschließung

6.1 Aus den vorhandenen Plänen gehe hervor, dass die verkehrstechnische Erschließung der neuen Wohnanlage offensichtlich als Einbahnregelung vom Bahnhof her geplant sei. Dies sei keine gute Lösung. Angeregt wird, die erforderliche Erschließungsstraße auch in die andere Richtung zu öffnen, also quasi gegenüber der Firma Mengin auf die Sudetenstraße zu führen. Somit würde der Bereich der Sudetenstraße - zwischen der Ludwigstraße und der Bahnhofstraße - deutlich entlastet.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die notwendigen Stellplätze werden in einem nach der Bahnseite hin teilweise offenen Garagengeschoss untergebracht, der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird über die nördlich der geplanten Mehrfamilienhäuser angeordnete Zufahrt geführt.

6.2 Die Zufahrt zum Gelände solle nördlich des Bouleplatzes und nicht wie ursprünglich gesagt südlich verlaufen. Die südliche Zufahrt würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Staus in Sudetenstraße und Ludwigstraße führen. Es sei zu vermuten,

dass die südliche Zufahrt dem Zweck diene, ein größeres Gewerbegebiet zu bekommen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Für das Verkehrsgeschehen in dem Abschnitt der Sudetenstraße zwischen Bahnhofstraße und Ludwigstraße relevant ist nur, dass die Zufahrt in dem Abschnitt der Sudetenstraße zwischen der Ludwigstraße und der Nikolaus-Otto-Straße angeordnet wird. Eine Verlegung der geplanten Zufahrt nördlich des Bouleplatzes ist damit nicht erforderlich.

6.3. Angeregt wird die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, um Aussagen über den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr und die hierdurch zu erwartenden Veränderungen im Verkehrsgeschehen in der Sudetenstraße, der Friedrich-Ebert-Straße, der Bahnhofstraße und sonstigen angrenzenden Straßen zu erhalten. Die Straßen seien bereits hoch belastet.

Ursache hierfür seien auch das nördlich benachbarte Gewerbegebiet und der Wertstoffhof in der Nikolaus-Otto-Straße.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Zwischenzeitlich wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte ausreichend bemessen sind und auch im Planfall noch umfangreiche Leistungsfähigkeitsreserven aufweisen. Die Untersuchung wird Bestandteil der Begründung und kann während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes von jedermann eingesehen werden.

6.4. Untersucht werden müsse auch die Parkplatzsituation am Bahnhof, da hier auch weiterhin ein Defizit bestehe und Pendler auf die benachbarten Straßen ausweichen würden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Parkplatzsituation rund um den ehem. Bahnhof wurde in dem Verkehrsgutachten mit betrachtet, soweit dies für die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ erforderlich ist. Ein aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ resultierender Handlungsbedarf ergab sich nicht.

6.5. Das vom Durchgangsverkehr stark belastete Wohngebiet „Forst“ werde nicht berücksichtigt. Die am Bahndamm verlaufende Jägerschneise leide bereits stark unter einem hohen Verkehrsaufkommen. Jeder zusätzliche Verkehr erhöhe die Belastung der Anrainer weiter. Der Umbau des oberen Viaduktes lade auch LKW über 3,5 t zum Durchfahren ein.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wesentlicher Bestandteil des Verkehrsgutachtens ist Ermittlung der planinduzierten Ziel- und Quellverkehrsaufkommens und dessen Verteilung auf die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Stadtstraßen. Dies betrifft auch den Abzweig am oberen Viadukt in die Jägerschneise. Ein aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ resultierender Handlungsbedarf besteht hier ebenfalls nicht. Im Übrigen ist der „Forst“ nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

7. Sudetenstraße

7.1 Mit Bezug auf die geplante Wohnanlage solle die Sudetenstraße zwischen Ludwigstraße und Bahnhofstraße als sogenannte „Spielstraße“ ausgewiesen, mindestens aber in eine Tempo-30-Zone umgewandelt werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um verkehrslenkende Maßnahmen, die nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung sind. Die Stadt Linden wird die Entwicklung des Verkehrsgeschehens in der Sudetenstraße aber auch weiterhin beobachten und bei Bedarf die zur Verkehrsberuhigung erforderlichen Maßnahmen anordnen.

7.2 Entlang der Sudetenstraße sei unbedingt ein Radweg einzuplanen. Dieser solle vom Bahnhof bis zum Industriegebiet führen und an allen Querungen und Zufahrten mit roter Farbe auf dem Boden deutlich gekennzeichnet werden. Weitere Parkbuchten seien daher abzulehnen.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sudetenstraße ist zwischen Bahnhofstraße und Ludwigstraße bereits verkehrsberuhigt ausgebaut. Die hierdurch erzielte Verminderung der Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs reduziert auch das Konfliktpotential mit Radfahrern. Ein von der Fahrbahn abgetrennter Radweg ist daher nicht erforderlich.

Ob im weiteren Verlauf ein Radweg eingerichtet werden soll, wird die Stadt Linden gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Gießen prüfen.

7.3 Im Text werde erläutert, dass in den derzeit bahnseitig/östlich vorhandenen Grünflächen „nur“ 3 Parktaschen für Kurzzeitparkplätze vorgesehen seien. Das höre sich zunächst zwar wenig an, aber die Aufstellung etwaiger PKW erfolge hier nicht parallel zur Sudetenstraße wie zurzeit, sondern im rechten Winkel dazu. Vermutet wird, dass dann wenigstens 4 Stellplätze je Parktasche eingerichtet werden.

Die funktionalen Übergänge der Parktaschen an die vorhandene Fahrbahn sollten großzügig und radial ausgeführt werden und nicht im rechten Winkel, wie vereinzelt im Bestand. Radiale Anschlüsse erleichterten die Zu- und Abfahrt der Parktaschen.

Die an die Parktaschen angrenzende Bepflanzung müsse aus Gründen der Verkehrssicherheit sehr niedrig sein, damit insbesondere beim Ausparken die Sichtverhältnisse gewahrt blieben und andere Verkehrsteilnehmer wahrgenommen würden.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Es sind drei Hauseingangsbereiche mit zur Sudetenstraße hin vorgelagerten Kurzzeitstellplätzen geplant. Die Parktaschen werden so gestaltet, die hier jeweils 4-6 Stellplätze Raum finden und vorwärts auf die Sudetenstraße ausgefahren werden kann, um Gefährdungssituationen zu vermeiden. Die funktionalen Übergänge werden unter besonderer Berücksichtigung der gegebenen Sichtverhältnisse gestaltet.

Die Größe und die Ausführung der Stellplätze erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung des Stadt Linden. Zusätzlich werden neben den Hauseingangsbereichen auch Fahrradstellplätze angeordnet.

7.4 Die Müllabfuhr solle über die Sudetenstraße erfolgen. Wie groß und wo genau seien die Abstellplätze geplant und wieviel befestigte Fläche werde jeweils benötigt?

Beschlussempfehlung

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Die Müllabfuhr muss über die Sudetenstraße erfolgen, da das Garagengeschoss hinsichtlich seiner Dimensionierung nicht auf die regelmäßige Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge heute üblicher Größe ausgelegt werden kann. Die Abstellplätze für Wertstoff- und Restmüllbehälter werden flächensparend unmittelbar an den Hauseingangsbereichen angeordnet und eingehaust. An den Abholtagen werden die Behälter an die Sudetenstraße vorgeschoben.

7.5 Angefragt wird, ob für den Bereich der geplanten Anlage eine zusätzliche Beleuchtung geplant sei, die sich zur Sudetenstraße hin entfalte.

Beschlussempfehlung

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Die Zuwegungen und Hauseingangsbereiche müssen schon aus Gründen der Verkehrssicherheit beleuchtet werden. Zum Einsatz gelangen werden nur Leuchten, die ausschließlich das untere Halbrund ausleuchten und mit insektenfreundlichem warmweißen LED-Licht ausgestattet sind. Lichtimmissionen sind somit nicht zu besorgen.

8. Immissionsschutz

8.1 Angesprochen werden die Belange des Schallschutzes, wobei auch Schallreflexionen des Bahnlärms in Richtung der östlich liegenden Bebauung zu berücksichtigen seien.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser stellen einerseits einen Schallschirm zwischen den Bahnanlagen und der bestehenden Bebauung in der Sudetenstraße dar, die die Funktion einer Lärmschutzwand übernimmt. Andererseits müssen Schutzmaßnahmen getroffen werden, um die zukünftigen Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Bahnlärm abzuschirmen. Hierfür werden die Grundrissplanung, die Anordnung von Fenster- und Fenstertüren und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern miteinander kombiniert. Schallreflexionen, die die Wohngebäude im Breiten Weg und Am Pfad beeinträchtigenden könnten, sind aufgrund der bezogen auf den Trassenverlauf versetzten Lage nicht zu erwarten.

8.2 Es wird auf den durch die vorhandenen Baumstrukturen bewirkten Schallschutz hingewiesen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gehölzstrukturen bewirken insgesamt nur einen geringen Pegelabfall. Schalldämmende Effekte treten erst bei Pflanzungen mit großer Bewuchstiefe und -staffelung auf. Die Gehölzstrukturen entlang der Sudetenstraße stellen aber optischen Schutz dar, denn sie dämpfen das individuelle Lärmempfinden. Die geplante Bebauung der miteinander verbundenen Mehrfamilienhäuser wird hier einen wesentlich effizienteren Schallschutz bewirken, als er mit einer Bepflanzung erreicht werden kann.

8.3 Die geplante Wohnanlage werde als „Schallschirm zur Bahnanlage“ bezeichnet. Die dort dann wohnenden Personen/Familien würden sich somit - sofern es die Witterung zulässt - einen Aufenthaltsort im Freien suchen, der weniger geräuschbelastet ist. Dafür bliebe nur die angedachte Parkanlage, was einerseits natürlich eine Belastung gegenüber den westlichen Nachbarn und andererseits eine optische Belastung der Parkanlage heraufbeschwören könne. Gefragt wird, ob die Anlage von „individuellen Aufenthaltsbereichen“ zur Sudetenstraße hin zulässig sei oder ob dies generell ausgeschlossen werde?

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Anlass für die Untersagung individueller Aufenthaltsbereiche zur Sudetenstraße ist nicht ersichtlich. Von der Nutzung durch die zukünftigen Bewohner ausgenommen sind allerdings die Öffentlichen Grünflächen, da hier stadtoökologische Ziele Vorrang genießen.

9. Stadtoökologische Belange

9.1 Im Rahmen des bereits überall spürbaren Klimawandels sei es nicht zu verantworten, natürliche Gebiete im Stadtbereich, die Sauerstoff und Schatten spendeten und wasserspeichernd seien, zu bebauen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stadt Linden hat, wie alle anderen Städte und Gemeinden auch, zwischen unterschiedlichen Belangen abzuwägen. Abwägungsbeachtliche Belange sind u.a. die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Abwägungsbeachtlich sind auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Stadt Linden hat in den vergangenen Jahren vorzugsweise Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt. Gleichzeitig bemüht sie sich, Leerstände zu vermeiden und Baulücken zu mobilisieren. Der Nachfrage nach Geschosswohnungen konnte bisher kein adäquates Angebot gegenübergestellt werden. Dieses zu verbessern ist Ziel des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“.

Bezogen auf die durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist festzustellen, dass es sich im Wesentlichen um die Inanspruchnahme einer gewerblichen Konversionsfläche handelt, eine Inanspruchnahme von gewachsenem und bisher baulich nicht genutztem Boden findet nicht statt. Die Gehölze sind nahezu durchgängig Ergebnis der Sukzession infolge der Nutzungsaufgabe. Dies betrifft auch die ehemaligen Gärten entlang der Sudetenstraße. Auch aus faunistischer

Sicht müssen die Grünstrukturen gegenüber vergleichbaren Grünstrukturen (Feldgehölzen) im Außenbereich abgewertet werden. In der Gesamtabwägung hat sich Stadt Linden daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ entschieden.

9.2 Auf dem geplanten Baugebiet seien 63 Bäume von 20 cm Umfang und mehr vorhanden (28 Robinien, 5 Linden, 6 Kirschen, 4 Walnuss, 3 Kastanien, 4 dicke Haselnuss, 2 Hainbuchen, 7 Feldahorn, 1 Salweide, 2 Weiden, 1 Birke). Buschwerk und Gehölze, die einen natürlichen Lebensraum für Vögel (z.B. Nachtigallen) und Kleintiere bieten, würden auf eine Länge von 300 Metern verschwinden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen und werden im Entwurf des Bebauungsplanes als „zu erhalten“ festgesetzt. Nicht als erhaltenswert eingestuft werden müssen aber invasive Arten wie z.B. die Robinie, da diese die heimische Flora verdrängen. Es werden aber Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorgesehen.

9.3 Wo so viele Menschen zusammenleben sollen, steige der Stresspegel. Gerade an der verkehrsreichen Lage zwischen Schiene und Straße solle eine stressreduzierende Umgebung mit so viel Grün und Natur wie möglich vorhanden sein, zum Wohle der Lindener Alt- und Neubürger.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Der „Grünstreifen“ entlang der Sudetenstraße bleibt mit Ausnahme der für die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erforderlichen Unterbrechungen erhalten und wird als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Für deren zukünftige Gestaltung wird ein sich an stadttökologischen Zielsetzungen orientierendes Konzept erstellt und in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

9.4 Der Erhalt der Ursprünglichkeit des Grüngürtels mit seinem alten Baumbestand führe auch zu einer Stärkung des Immunsystems. Verwiesen wird auf Untersuchungen

aus Chicago und Tokio. Die heilsamen Kräfte der Natur beschränkten sich nicht auf Wälder. Jeder einzelne Baum zähle.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bedeutung auch der innerstädtischen Gehölze für das Wohlbefinden ist unbestritten. Daher sieht der Entwurf des Bebauungsplanes auch Ersatzpflanzungen für im Zuge der Bebauung herauszunehmenden Gehölze vor.

9.5 Während der Bauphase sei „eine komplette Entfernung der aktuellen Situation“ sinnvoll. An der anschließenden grundsätzlichen Neugestaltung und ggf. auch Ausführung sollten die Anwohner der Sudetenstraße (zumindest diejenigen, die derzeit hier wohnen aber gerne auch diejenigen der neuen Wohnanlage) beteiligt werden. Hierfür wird ein Workshop angeregt. Dies betreffe insbesondere auch den Kleinkinderspielplatz.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Eine Umgestaltung des „Grünstreifens“ ist aufgrund der hiergegen vorgetragenen Bedenken nicht mehr vorgesehen. Damit entfällt auch die Frage einer Nachbarschaftsbeteiligung.

9.6 Angefragt wird, ob auch über die Anlage von „Grabland“ im Grünstreifen nachgedacht worden sei. Früher seien hier alles an privat verpachtete Gartenstücke gewesen, wo die Pächter Gemüse und Obst angebaut hätten. Solche Gärten seien heute wieder gefragt. Als Stichworte werden „urban gardening“ oder „essbare Stadt“ anführen. Beide Alternativen hätten auch eine soziale bzw. menschenverbindende Komponente.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die beiden noch vorhandenen Grabgärten werden den Pächtern im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ersatzflächen angeboten. Im Übrigen muss allerdings darauf verwiesen werden, dass in den vergangenen Jahren keine entsprechenden

Anfragen an die Stadt Linden herangetragen worden sind. Die Stadt Linden hätte die Flächen gerne an interessierte Bürger und Bürgerinnen verpachtet.

9.7 Die Artenliste sei „okay“ und standesgemäß. Angemerkt wird, dass weniger mehr sei. Man müsse nicht alles mit Gehölzen „zupflanzen“ die hinterher mangels Pflege "durchwachsen" (siehe die aktuelle Situation) und dann einen eher unschönen Anblick böten. Wenn eine „Parkanlage“ angelegt werde, müsse diese auch kontinuierlich gepflegt werden. Angepflanzt werden könnten auch unterschiedliche Stauden und akzentuierende Hochstämme einschl. auch Obst.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Umgestaltung des „Grünstreifens“ ist aufgrund der hiergegen vorgetragenen Bedenken nicht mehr vorgesehen.

9.8 Die für die Anpflanzungen angegebenen Qualität seien nicht ausreichend. Alle neu anzupflanzenden Hochstämme sollten mindestens der Qualität H, 3xv, ew, durchgeh. Leittrieb, StU18/20, m.B. entsprechen, nachweislich aus einer BdB-Baumschule kommen und mit einer wenigstens 3-jährigen Gewährleistungspflege von einem fachkundigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb fachgerecht (heißt: ausreichend große Baumgrube und entsprechender Boden) gepflanzt werden.

Auf Gehölze, die man landläufig als „allergiefördernd“ bezeichnet, solle man ebenso verzichten, wie auf Gehölze, die giftige Bestandteile in sich tragen. Angeregt wird die Beteiligung eines geeigneten Büros für Landschaftsplanung für den Bereich der gesamten Außenanlage nebst Dachbegrünung, Fassadengestaltung und Kinderspielplatz.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im weiteren Verlauf der Gebäude und Freiflächenplanung Berücksichtigung finden.

9.9 Neben der eigentlichen Anlage liege die größte Herausforderung in der richtigen Pflege der neuen Parkanlage.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Umgestaltung des „Grünstreifens“ ist aufgrund der hiergegen vorgetragenen Bedenken nicht mehr vorgesehen. Die Fläche bleibt mit Ausnahme der Zuwegungen und der Zufahrt im Eigentum der Stadt Linden. Der Stadt Linden obliegt damit auch weiterhin die Unterhaltung.

10. Bauleitplanverfahren

10.1 Da der Entwurf der Begründung auf der Homepage der Stadt Linden nicht eingestellt war, würde der Öffentlichkeit eine wichtige Informationsquelle fehlen. Angeregt wird, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es im Baugesetzbuch keine Form- und Verfahrensvorschriften. Eine Wiederholung ist daher nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und alle bis dahin vorliegenden Gutachten usw. auch auf der Homepage der Stadt Linden einsehen können.

11 Sonstige Belange

11.1 Solare Dachnutzung sei zuzulassen oder als verpflichtend aufnehmen.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Dachflächen werden für die solare Energiegewinnung genutzt. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

11.2 Den ausgelegten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, wie die Entwässerung erfolgen solle. Die unmittelbare Lage am Mischwasserkanal lasse vermuten, dass eine Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in diesen vorgesehen ist. Der Mischwasserkanal sei allerdings bereits jetzt rückstaugefährdet. Gefordert wird eine Entwässerung der neuen Wohnbebauung im Trennsystem.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern die Entwässerung nicht im Trennsystem erfolgen kann, wird eine Rückhaltung erfolgen. Es wird jedenfalls nur soviel Wasser in den angesprochenen Mischwasserkanal eingeleitet, wie dieser noch aufnehmen kann.

11.3 Auf die derzeitigen Grundstücke der Sudetenstraße dürften weder unmittelbar noch später Kosten, beispielsweise auf Grund einer anzupassenden Infrastruktur, zukommen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Rechnung. Im Übrigen handelt es sich hier kein Thema der bauleitplanerischen Abwägung.

11.4 Durch die geplante Bebauung würden die benachbarten Anwesen Wertminderungen erfahren, da die geplante Bebauung optisch wie funktional eine erhebliche Beeinträchtigung darstelle.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist nicht ersichtlich, worin die Beeinträchtigungen liegen sollen. Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ bereitet jedenfalls keine entschädigungspflichtigen Eingriffe in geschützte Positionen i.S. der §§ 39 ff. BauGB vor.

11.5 In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werde davon gesprochen, dass das von der Bahn geplante 3. Gleis im Osten verlaufen solle. Wenn, dann müsste ein 3. Gleis dort verlaufen, wo das alte Gleis 1 gelegen habe.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei der Deutschen Bahn AG keine Planung für den Bau eines dritten oder vierten Gleises in Vorbereitung. Der Bebauungsplan schließt dessen Bau aber nicht.